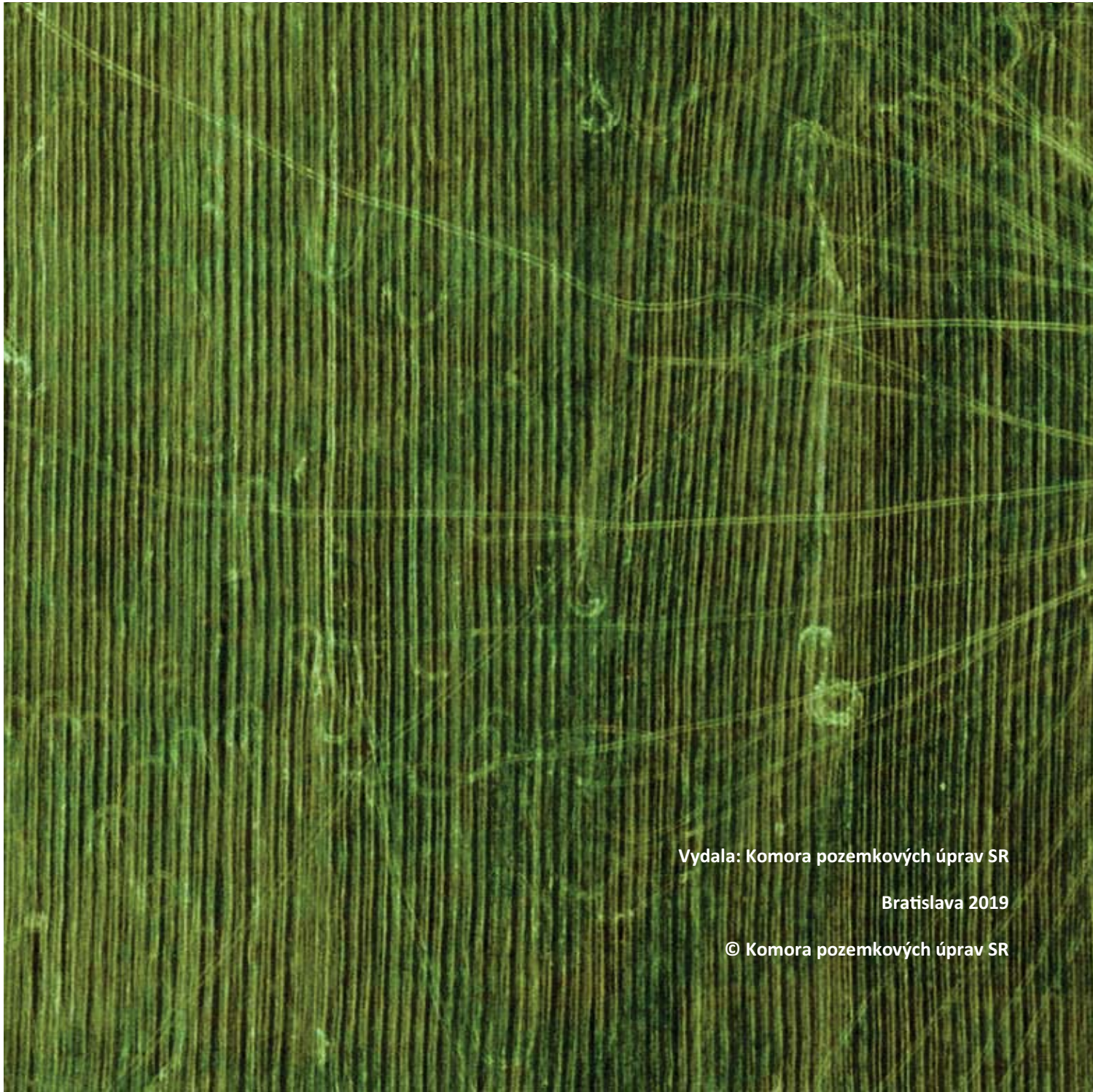




SLOVENSKO

KRAJINA NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV

USPORIADANIE POZEMKOVÉHO VLASTNÍCTVA POMOCOU POZEMKOVÝCH ÚPRAV



Vydala: Komora pozemkových úprav SR

Bratislava 2019

© Komora pozemkových úprav SR

Obsah

Krajina, v akej (ne)chceme žiť	7	Pozemkové úpravy a miestny turizmus	93
Vlastníctvo ako základ prosperujúcej spoločnosti	11	Pozemkové úpravy a lesné hospodárstvo	95
Krajina a vlastníctvo	17	Pozemkové úpravy a osídlenia	97
Krajinná mozaika ako priestor pre realizáciu opatrení	21	Spoločné zariadenia a opatrenia	99
Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva	25	Pozemkové úpravy v Českej republike	101
Stav katastrálnych máp	29	Ako začať? Analýza pozemkového vlastníctva	105
Pozemkové reformy v prvej Československej republike	31	Projekt pozemkových úprav, etapy projektu, harmonogram	107
Život s neusporiadaným pozemkovým vlastníctvom	35	Vyrovnanie v peniazoch	111
Dôsledky ne-vlastníctva	37	Stav vykonávania pozemkových úprav v SR	113
Cena za usporiadanie pozemkového vlastníctva	39	Koordinácia, koordinácia a opäť koordinácia	117
Načo sceľovať, keď...?	43	V tandeme - spolupráca štátnych úradníkov a projektantov PÚ	119
Vlastníctvo a užívanie poľnohospodárskej pôdy	47	Účastníci pozemkových úprav	121
Pozemkové úpravy	51	Desatoro pozemkových úprav	119
Dôvody a výhody pozemkových úprav	53	Na záver - pohľadom projektanta pozemkových úprav	123
Obsah pozemkových úprav	55		
Komplexné pozemkové úpravy a jednoduché pozemkové úpravy	57		
Typy jednoduchých pozemkových úprav	59		
Benefity pozemkových úprav	61		
Pozemkové úpravy a investičná výstavba	65		
Pozemkové úpravy ako nástroj na realizáciu územného plánu	67		
Pozemkové úpravy a poľnohospodárstvo	71		
Pozemkové úpravy a vinohradníctvo	77		
Pozemkové úpravy a vodohospodárstvo	81		
Pozemkové úpravy a doprava	85		
Pozemkové úpravy a ochrana prírody	89		



Krajina, v akej (ne)chceme žiť

Keď sa nám podarí zbaviť pracovných povinností, snažia sa mnohí z nás cestovať, spoznávať zaujímavé časti krajiny u nás i v zahraničí. Hľadáme miesta, ktoré na nás pôsobia svojou prirodzenou harmóniou - niekedy ďaleko od ľudských sídiel, inokedy uprostred nich. Povznášajúci pocit máme pri putovaní po hrebeňoch hôr, prehliadke stavebných pamiatok, počas cyklotúry vidieckou krajinou alebo hoci len pri prechádzke v chotári rodnej obce. Ťažko si však predstaviť, že by sme túžili oddychovať a načerpať nové sily v miestach, ktoré sú zanedbané, kam vynášame odpad, kde nemá kto kosiť lúky a vinohrady pomaly ustupujú nepriestupným krovinám.

Príčina, prečo je jedna časť krajiny udržiavaná, neznečistená a príjemne pôsobiaca, je veľmi jednoduchá - je ňou fakt, že sa o ňu niekto stará, že každý jej kúsok má svojho vlastníka. Môžeme si to overiť, ak porovnáme vidiecku krajinu v častiach Európy, kde je vlastnícky princíp hospodárenia a starostlivosti o krajinu uplatňovaný kontinuálne, s krajinami, ktoré zažili obdobie kolektivismu. V štátoch, v ktorých si vlastníci nemohli uplatniť svoje vlastnícke práva, v ktorých neexistoval alebo nedostatočne fungoval inštitút súkromného vlastníctva, dochádzalo k postupnému úpadku vidieckej krajiny.

Martin Bútora v predslove k rozsiahlej publikácii "Kde sme? Mentálne mapy Slovenska" (Kalligram, 2010) poukazuje na zdanlivú neprítomnosť „veľkých tém" v bežnom živote v ponovembrovom vývoji na Slovensku. V skutočnosti tieto témy prítomné sú a našu skutočnosť ovplyvňujú bez ohľadu na to, či si ich pripúšťame a verejne o nich diskutujeme, alebo nie. Patrí k nim nesporne, aj téma pozemkového vlastníctva a súvisiacich dopadov na náš každodenný život.

Našou snahou je poukázať na dôležitosť usporiadania pozemkového vlastníctva a pokúsiť sa zodpovedať otázky týkajúce sa organizácie a evidencie vlastníctva nehnuteľností (v širšom zmysle akéhokoľvek pozemkového vlastníctva, v užšom poľnohospodárskej a lesnej pôdy) a jej vplyvu na spoločnosť, najmä na poľnohospodársku výrobu, vzhľad a ekologickú stabilitu krajiny a sociálnu situáciu na vidieku.

Na základe skúseností získaných pri práci na obnove evidencie nehnuteľností, sceľovaní pozemkov, pri pobyte v teréne s vlastníkmi a užívateľmi poľnohospodárskych pozemkov, ako aj sledovaním vývoja v obhospodávaní týchto pozemkov, môžeme konštatovať, že nedostatočné uplatnenie vlastníckeho princípu má za následok nárast negatívnych trendov vo všetkých troch vyššie menovaných oblastiach života našej spoločnosti.



Nevhodné dedičské zákony uplatňované na našom území v minulosti spoločne s neblahými dôsledkami obdobia kolektivismu a nedostatočnou evidenciou vlastníckych práv spôsobili, že sa v mnohých prípadoch necíti vlastníkom krajiny nikto. Jej produkčné časti, t.j. poľnohospodárska a lesná pôda, sú síce obrábané a využívané, avšak zväčša bez priamej asistencie vlastníkov. Užívanie je upriamené výhradne na dnešný profit, nie na dlhodobú udržateľnosť a dobrý stav nehnuteľností, v akom ich chceme zanechať našim potomkom.

Chceme poukázať na to, že vlastníkom pozemku nie je neznámy len vtedy, keď ho nepoznáme alebo nepoznáme všetky údaje o ňom, teda keď spadá pod kategóriu tzv. neznámeho vlastníka podľa metodiky používanej v katastri nehnuteľností, ale v istom praktickom význame aj vtedy, keď nemá možnosť vykonávať svoje vlastnícke práva. Vtedy nastáva vákuum nielen vo výkone vlastníckych práv, ale i povinností - ochabuje starostlivosť o nehnuteľnosti a krajinu, klesá možnosť postihovať vlastníka za porušovanie povinností súvisiacich s nehnuteľnosťami. Cieľom tejto publikácie je ponúknuť aj riešenie, ktorým možno súčasný nelichotivý stav postupne zlepšovať. Nástrojom, ktorým možno nanovo usporiadať vlastníctvo v súlade so súčasnými potrebami a obnoviť osobný vzťah k pôde, pozemkom a krajine, sú pozemkové úpravy.

Hoci sa pozitívny efekt pozemkových úprav prejavuje len postupne, sú základným predpokladom pre neskoršie zmeny k lepšiemu. Ich prospešnosť je zrejماً pri pohľade na územia, kde sa už projekty pozemkových úprav vykonali. Najmä v Českej republike existuje množstvo príkladov, ako možno krajinu revitalizovať, pripraviť ju na klimatickú zmenu realizovaním protipovodňových a vodozadržných opatrení, či urobiť ju príťažlivou pre turistov vybudovaním cyklotrás. Obnovené aleje, biokoridory, biocentrá a ďalšie spoločné zariadenia spolu s jasným vlastníckym vymedzením a funkčným určením nových pozemkov vytvárajú základ pre krajinu, v akej chceme žiť.

Počiatočným a na prvý pohľad viditeľným dôvodom pozemkových úprav je usporiadanie pozemkového vlastníctva - hlbším zmyslom je však spoluvytváranie krajiny - krajiny, v ktorej bude radosť žiť, pracovať a tráviť voľný čas. Rozhodnutie, v akej krajine chceme žiť a aké nástroje si zvolíme na jej usporiadanie a údržbu, je na nás všetkých. Je to úloha presahujúca schopnosti jednotlivca, preto je potrebný konsenzus a spolupráca všetkých, ktorí v krajine žijú a pracujú.

Existencia kultúrnej krajiny je možná len vtedy, pokiaľ v nej žijú ľudia, ktorí sa o ňu starajú, obhospodarujú ju a zveľaďujú. Avšak títo ľudia v nej zostávajú a sú v nej činní len, pokiaľ ich má v krajine čo držať, pokiaľ existuje puto, ktoré ich ku krajine viaže. Týmto putom je aj vlastníctvo svojho domu, záhrady, lesov, lúk a ornej pôdy a s tým súvisiaci pocit, že prácu a investície vložené do majetku je možné zhodnotiť v budúcnosti, prípadne tu zostanú pre nasledujúce generácie.



Vlastníctvo ako základ prosperujúcej spoločnosti

Základné ekonomické princípy sú najlepšie viditeľné na tých najjednoduchších javoch v našom okolí, na správaní sa ľudí v rôznych situáciách počas rôznych politických pomerov.

Medzi pozostalosťou po mojom starom otcovi som našiel aj jeho rôzne členské preukazy a legitimácie. Najviac ma zaujala členská knižka jedného z vtedajších spotrebných družstiev. Starý otec bol typickým medzivojnovým sedliakom - hospodáril na približne 11-tich hektároch pôdy, ktorá živila deväťčlennú rodinu. Napriek tomu, že z dnešného pohľadu boli títo sedliaci menej vzdelaní než dnešní ľudia, starosť o vlastné prežitie ich nútila správať sa podnikavo a trhovo, teda nielen poľnohospodárske produkty dorobiť, ale starať sa aj o ich uplatnenie na trhu. Od celoročnej usilovnosti na poli závisela ich životná úroveň, pričom hrozil aj pád. Na druhej strane existoval aj jav, ktorý dnes môžeme vidieť skôr u susedov v Rakúsku - hrdosť na dosiahnuté, na svoje polia, dobytok, konský záprah. Medzi starostlivosťou o pôdu, pracovitosťou a životnou úrovňou bol priamy vzťah. Vedľajším efektom takéhoto vlastníckeho princípu k poľnohospodárskej pôde bolo, že každý pozemok, každý meter štvorcový mal svojho pána, svojho správcu.

Medzi hlavné činitele, ktoré spôsobovali rozdiely medzi krajinami v ich hospodárskom napredovaní možno zaradiť prírodné a klimatické podmienky, výskyt nerastných surovín na ich území, prípadne existenciu dlhších období mieru - k tým najdôležitejším však budú vždy patriť slobodná spoločnosť a ochrana súkromného vlastníctva. Štáty, ktorých obyvatelia ako prví dosiahli osobnú slobodu a zároveň mali právo vlastníť majetok, sa ako prvé prepracovali aj k hospodárskej prosperite.

Súkromným vlastníctvom, jeho vznikom, podstatou a vzťahom k osobnej a ekonomickej slobode sa ako jeden z prvých zaoberal anglický filozof John Locke: „*Ekonomická sloboda človeka v prirodzenom stave vyústila do vzniku rozvinutého súkromného vlastníctva, opierajúceho sa o výrobu tovarov a ich rozsiahlu výmenu prostredkovanú peniazmi. Prechodom do podmienok politicky organizovanej spoločnosti sa pôvodné slobodné konanie, opierajúce sa o dokonalú slobodu individua mení predovšetkým v tom, že aj vo sfére ekonomickej aktivity a slobody musí rešpektovať zákony a predovšetkým zákon o nedotknuteľnosti nielen súkromného vlastníctva druhého, ale aj nedotknuteľnosti spoločného vlastníctva, ktoré sa objavuje v politicky organizovanej spoločnosti.*“ (Vladimír Manda: *Človek, vlastníctvo a sloboda vo filozofii Johna Locka*)

Vzťah medzi slobodou a vlastníctvom, ako aj dôsledky tohto vzťahu na hospodársku úroveň príslušných krajín sú predmetom skúmania anglického historika Richarda Pipesa v knihe „Vlastníctvo a sloboda“. Veľavravné je najmä porovnanie vývoja inštitútu súkromného vlastníctva v dvoch modelových krajinách, v Anglicku a Rusku.



Pokiaľ malo rozdelenie vlastníctva medzi množstvo menších držiteľov v Anglicku za následok vznik a posilnenie zastupiteľských inštitúcií a obmedzenie kráľovskej moci, v Rusku sa ukázala osudovou mongolská nadvláda a z nej vyplývajúci dôraz na silné miestne kniežatá, ktorých úlohou bol výber daní pre vládnucu vrstvu. Neskôr sa z týchto vzťahov vyvinul typ vlády s výlučným vlastníctvom panovníka, bez ďalších veľkých vlastníkov a bez tlaku na vznik pluralitného systému. Dôsledky prístupu k vlastníctvu sa prejavili v rozdielnom tempe hospodárskeho a sociálneho rozvoja oboch krajín.

Najmä v prácach liberálnych ekonómov má ochrana súkromného vlastníctva pevné miesto. Zdôvodnenie jeho dôležitosti nájdeme napr. v nasledovných citátoch:

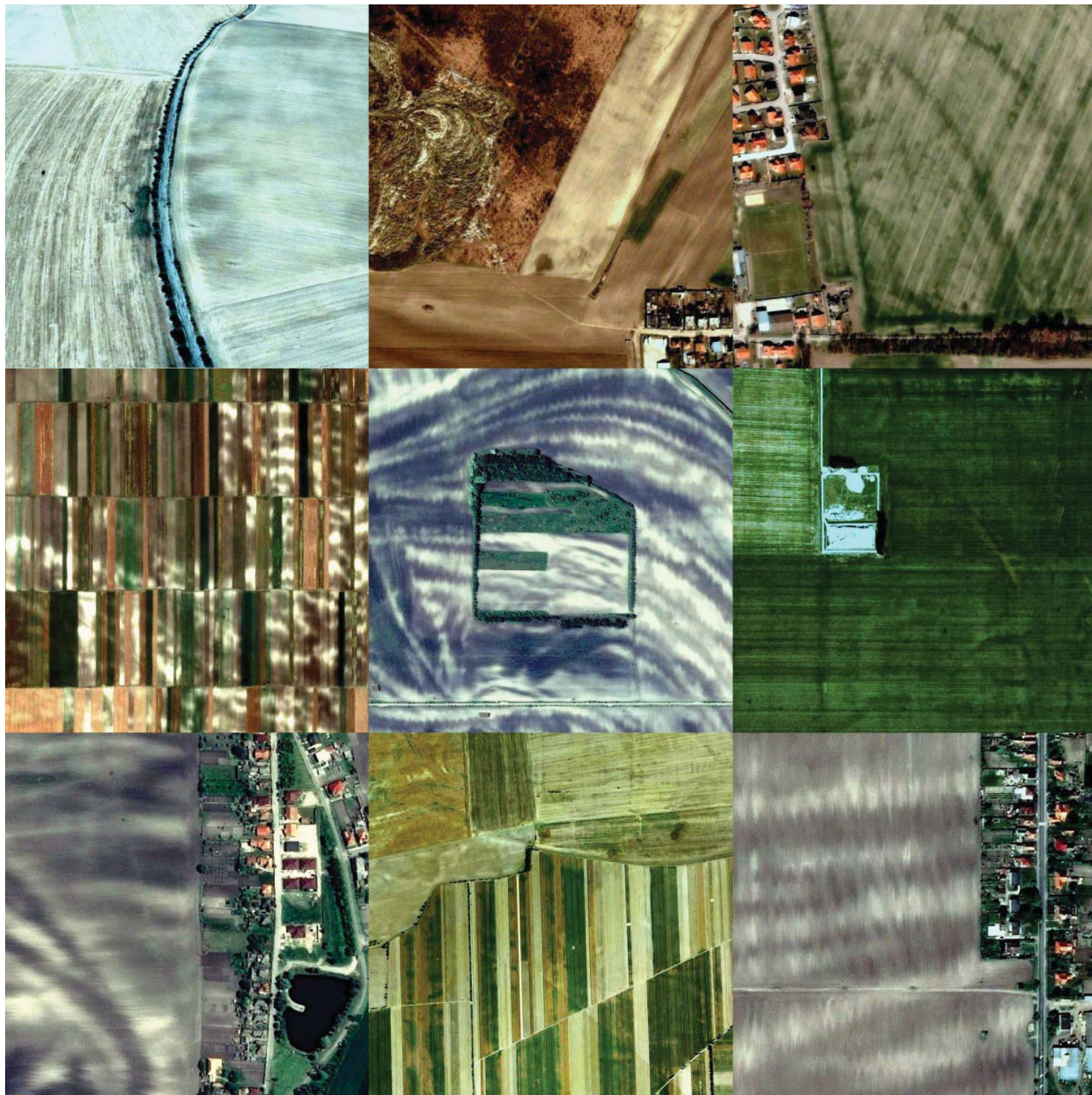
„Môžeme nájsť celý rad dôvodov, ktoré vedú k obrane vlastníckych práv. Existuje jeden, úplne evidentný, utilitaristickej povahy, ktorý hovorí, že keď je niekto vlastníkom niečoho, má väčší záujem na tom, aby sa o svoje vlastníctvo dobre staral.“ (Pascal Salin: Vlastnícke práva, konkurencia a Európska únia, Na obranu slobodného trhu)

"Dobre naplnený verejný záujem, spočívajúci v ochrane vlastníctva, je schopný riešiť celú škálu dnešných problémov, ktoré si ľudia dnes - typicky kvôli znárodneniu týchto problémov - so súkromným vlastníctvom nijako nespájajú. Zároveň sa nejedná o nejaký moderný experiment, ale o osvedčené metódy riešenia problémov vyplývajúcich z ľudskej interakcie. Ochrana súkromného vlastníctva, jeho posilňovanie a vynucovanie je ochranou proti zločinu všetkého druhu. Súkromné vlastníctvo dokáže chrániť životné prostredie a akokoľvek malému vlastníkovi dáva priestor pre ochranu prírody (ku ktorej nie je potrebný politický súhlas väčšiny, a je teda omnoho pravdepodobnejšie a menej nákladne uskutočniteľná). Súkromné vlastníctvo rieši problém imigrácie a ochrany miestnej kultúry, krajových špecifik a pod." (Josef Šíma: Vlastnícke právo vs. "verejný zájem")

Formalizáciu vlastníckych práv pokladá za nutnú podmienku pre rozvoj blahobytu peruánsky ekonóm Hernando de Soto. Vo svojej knihe *Mysterium kapitálu*, ktorej ústrednou témou je otázka, prečo triumfuje kapitalizmus na západe a v iných častiach sveta nie, definuje nasledovné podmienky pre efektívnu produkciu kapitálu a rozvoj blahobytu spoločnosti

- Existencia písomnej resp. virtuálnej reprezentácie aktív, napr. vlastníckych titulov (listov vlastníctva)
- Existencia formálneho majetkového systému (kataster nehnuteľností)
- Sloboda a s ňou spojená zodpovednosť ľudí
- Vzájomná zameniteľnosť aktív, t.j. možnosť kupovať, predávať a vymieňať vlastníctvo
- Spriechodnenie tokov informácií o aktívach (verejne dostupné informačné systémy o nehnuteľnostiach)
- Ochrana transakcií

(J.Filko: Právo a ekonómia. Prečo kapitalizmus triumfuje na západe a zlyháva všade inde na svete?)



Usporiadanie a evidencia pozemkového vlastníctva môžu byť v rôznych krajinách odlišné, avšak pri bližšom skúmaní zistíme, že vo vyspelých krajinách sú pre evidenciu pozemkového vlastníctva charakteristické tieto vlastnosti

- **Jednoznačnosť a jednoduchosť** – vždy ide o jedného-dvoch spoluvlastníkov (u nás ide často o veľkú, nie vždy úplne identifikovateľnú skupinu vlastníkov, ktorých spoločný výkon vlastníckych práv je prakticky nemožný)
- **Nespochybniteľná evidencia** – existencia evidenčného systému jednoznačne preukazujúca vlastníctvo (kataster)
- **Jednoduchá identifikácia vlastníctva v teréne**, t.j. súlad vlastníckych a reálnych hraníc

Takýto evidenčný systém je podmienkou pre efektívne využitie nehnuteľností a ochranu vlastníckych práv pred pôsobením a nárokmi ďalších osôb, napr. užívateľov (neoprávnené užívanie) alebo štátu (verejné stavby a zariadenia na súkromných pozemkoch). Žiaľ, na Slovensku je dôsledne vyriešená len druhá vlastnosť – evidencia vlastníctva je ukončená na takmer celom území Slovenskej republiky. Vďaka ukončeným a do katastra nehnuteľností zapísaným Registrom obnovené evidence vlastníctva (ROEP) má dnes každý pozemok list vlastníctva. Čo sa však týka jednoznačnosti, jednoduchosť alebo identifikácie vlastníctva v teréne – väčšina pozemkov v extravilánových častiach tieto nároky nespĺňa.

Podľa Platóna je hraničný kameň hranicou medzi priateľstvom a nenávisťou. Jasná hranica medzi vlastníctvom rôznych ľudí vylučuje neskoršie spory a umožňuje sústrediť sa na využívanie pozemku a investovať svoje prostriedky, energiu a čas do jeho zveľadovania.

Adresné vlastníctvo umožňuje aktívny prístup vlastníkov ku krajine, prirodzene ich motivuje starať sa o svoje pozemky najlepšie, ako sa dá. Dať vlastníkom možnosť uplatniť si vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je teda z dlhodobého hľadiska efektívnejšie ako vymýšľanie stále nových dotačných a sankčných metód.

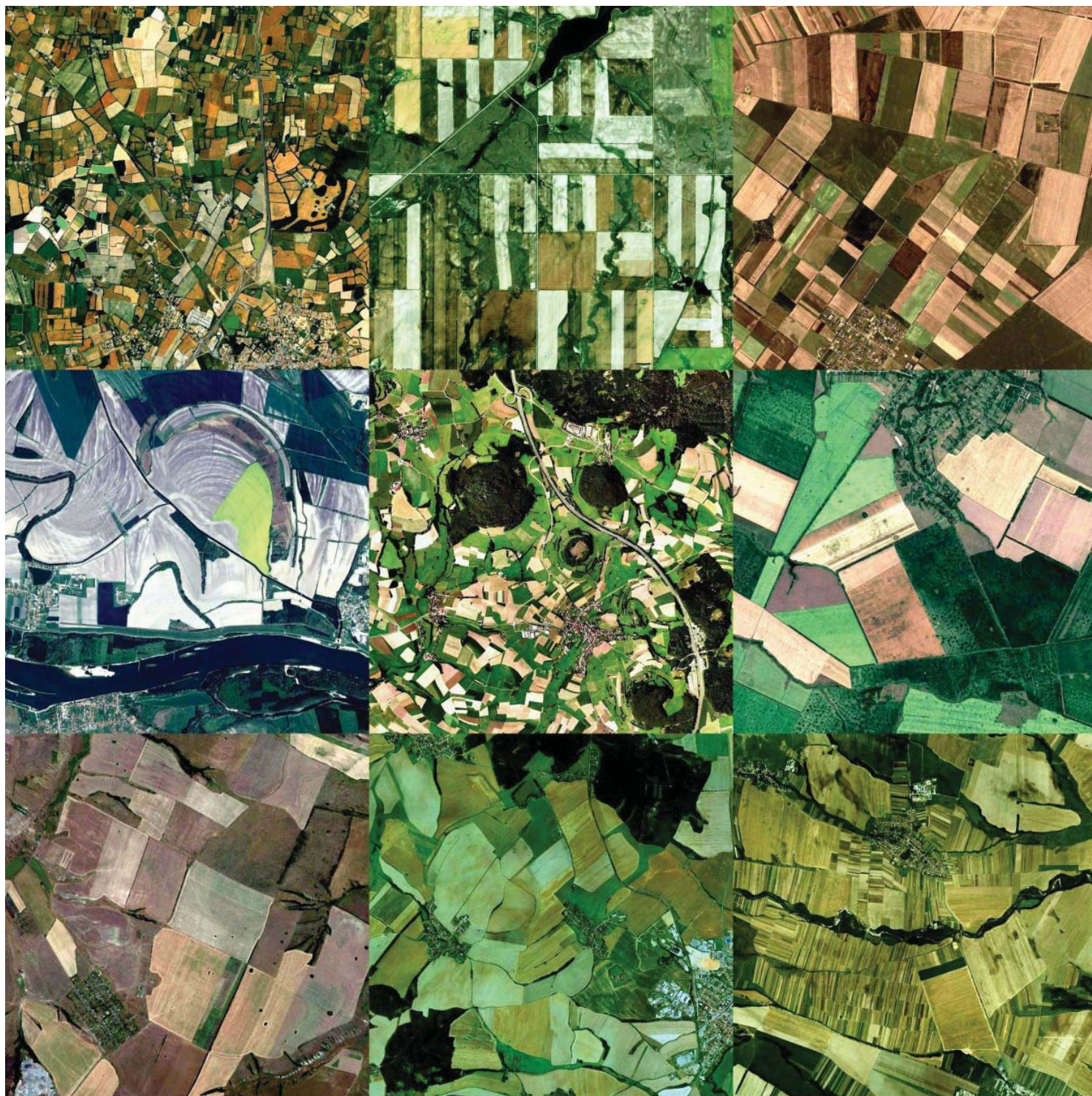
Na záver sa vrátim k môjmu starému otcovi. Ako sa skončila jeho kariéra samostatného roľníka? Po roku 1948 bol donútený, tak ako všetci sedliaci, vstúpiť do tzv. jednotného roľníckeho družstva. Sedliaci v našej dedine už síce jedno družstvo mali - bolo to ich vlastné strojno-tractorové družstvo, v ktorom spoločne nakupovali a využívali poľnohospodárske mechanizmy. Nebolo to však to správne družstvo, sedliaci boli ešte stále príliš nezávislí. Stroje im preto vzali čudní páni v dlhých kožených plášťoch a previezli ich do susednej dediny, kde sa už jednotné roľnícke družstvo podarilo založiť. Poľnohospodárske zvieratá a náčinie, ktoré si tesne predtým nakúpil z našetrených prostriedkov, musel starý otec odovzdať do družstva a popritom plniť tzv. kontingenty. Z kedysi samostatného roľníka sa po čase v JRD stal nočný strážnik. Keď odchádzal do dôchodku, dostal čestný diplom, ktorý u starých visel na stene vedľa svätých obrázkov. Mám ho stále odložený.

Krajina a vlastníctvo

Vlastnícky vzťah k pôde patrí k zásadným otázkam ovplyvňujúcim rozvoj štátu. V mnohých štátoch reprezentuje krajina komplex plôch, ktoré sú vo verejnom (štátnom) a súkromnom vlastníctve a tieto vzťahy k pôde sú dynamické, menia sa. Vlastnícke a užívateľské vzťahy k pôde majú priamy dopad na vzhľad krajinej mozaiky. Krajinná metrika vyjadrená prostredníctvom indexov krajinej diverzity a fragmentácie sa spolu s ďalšími ukazovateľmi využíva pre stanovenie kvality štruktúry krajiny. V prípade poľnohospodársky využívanej krajiny sú to práve bloky ornej pôdy, ktoré zásadným spôsobom prispievajú k formovaniu krajinej mozaiky.

Usporiadanie poľnohospodárskych blokov, ich tvar a veľkosť patria ku krajinným charakteristikám, ktorými sa jednotlivé štáty vzájomne odlišujú. Pre plošne rozľahlé krajiny, akými sú napríklad Kanada alebo Rusko, sú typické veľmi veľké bloky obhospodarovanej pôdy. Ide o územia s vysokým stupňom intenzívneho obhospodarovania, ktorého primárnym cieľom sú produkčné a ekonomické záujmy. Z hľadiska priestorového vyčlenenia takýchto krajinných segmentov sú typické geometrické tvary, usporiadané do pravidelných útvarov, ktoré sú vizuálne odlišiteľné podľa typov kultúrnych porastov. Pre takúto krajinnú štruktúru je typické nízke zastúpenie až absencia vegetačných prvkov (plošných, líniových a aj solitérov). Estetika a vizuálne charakteristiky krajiny sú sekundárne. Rizikom pre takéto umelo udržiavané a intenzívne využívané bloky pôdy je ich kvalitatívna vyčerpanosť. Časom prestanú plniť hospodársko-produkčné funkcie, pôda je nevyužívaná a opúšťaná (takéto pôdy sa vyskytujú napr. v centrálnej časti USA).

Iný príklad usporiadania prvkov krajinej štruktúry reprezentuje Holandsko – krajina, ktorá si pôdu „vyrába“ vďaka neustálemu odčerpávaniu vody z plôch, ktoré sú pod úrovňou alebo na úrovni hladiny mora. Pre krajinnú mozaiku Holandska je preto tiež typická geometrizácia, ku ktorej zásadným spôsobom prispieva systém umelo vybudovaných kanálov oddeľujúcich bloky ornej pôdy. Pre usporiadanie poľnohospodárskej pôdy je typická pravidelnosť a v mnohých územiach aj paralelnosť krajinných prvkov. Holanďania vďaka systematickému prístupu k „tvorbe“ krajiny patria k lídrom v aplikácii ekologických prístupov v rámci územného plánovania. Uvedomujúc si, že vytváraním bariérových prvkov, ktorými ochraňujú krajinu pred zatápaním, je potrebné zároveň vytvárať, usporadúvať a manažovať krajinné prvky tak, aby bola zachovaná ekologická stabilita krajiny. Tento prístup sa prejavil v tvorbe tzv. ekologických sietí (pozn. ide o paralelu územných systémov ekologickej stability), ktorých podstatou bolo vybudovanie funkčného systému plošných a líniových „prírodných“ prvkov (biotopov), vrátane ekoduktov, migračných koridorov a pod.



Najpestrejšiu krajinnú mozaiku z hľadiska diverzity blokov poľnohospodársky využívannej pôdy majú krajiny, v ktorých sa dlhodobo udržiava tradícia obhospodarovania pôdy, v ktorých sa majetok nerozdeľoval pri každom dedičskom konaní a krajina nebola dotknutá dopadmi zásadných spoločensko-politických zmien. K takýmto krajinám patria napríklad Rakúsko, Francúzsko, Švajčiarsko, Belgicko a mnohé iné krajiny. Obhospodarované bloky pôdy sú v rámci krajinnej mozaiky prirodzene doplnené vegetačnými prvkami, ktoré plnia mnohé funkcie (krajinotvornú, estetickú, mikroklimatickú, hygienickú, maskovaciú/kryciu, ekologickú, ochrannú a i.).

Slovensko patrí k štátom, kde krajinná mozaika podlieha mnohým vplyvom (urbanizácia, antropogénne a prírodné krajínovotvorné procesy, spoločenské záujmy a i.), čo sa odzrkadľuje v tvare a veľkosti blokov poľnohospodárskej pôdy, v usporiadaní krajinných prvkov, ktoré sú obhospodarované, a napokon aj v ich kvalite. Zásadný vplyv na kvalitu krajinnej mozaiky majú však vlastnícke a užívateľské vzťahy k pôde. Krajinná mozaika Slovenska je podobne ako v iných európskych krajinách výsledkom dlhodobej urbanizácie územia a rozvoja sídiel. Variabilita krajinnej mozaiky je priamo podmienená veľkosťou pôdnych blokov a prítomnosťou rôznorodých krajinných prvkov, ktoré tieto pôdne bloky oddeľujú, fragmentujú alebo priamo ohraničujú.

Špecifickosť Slovenska v súvislosti s vizuálnou stránkou krajinnej mozaiky a s usporiadaním krajinných prvkov spočíva v rozdrobenosti vlastníctva pôdy a s udržiavaním užívateľských vzťahov, ktoré sa odrážajú na veľkosti obhospodarovaných blokov pôdy a na diverzite krajinnej štruktúry. Absencia usporiadaného vlastníctva pôdy priamo zasahuje nielen do vizuálnych charakteristík krajiny, ale má priamy negatívny dopad aj na ekologické vzťahy v krajine, na kvalitu biodiverzity a celkovo územný rozvoj.



Rozdielnosť v spôsobe užívania poľnohospodárskej pôdy je niekedy do očí bijúca aj pri porovnaní medzi dvoma obcami na Slovensku, v tomto prípade ide o obce Lendak (vľavo) a Výborná.



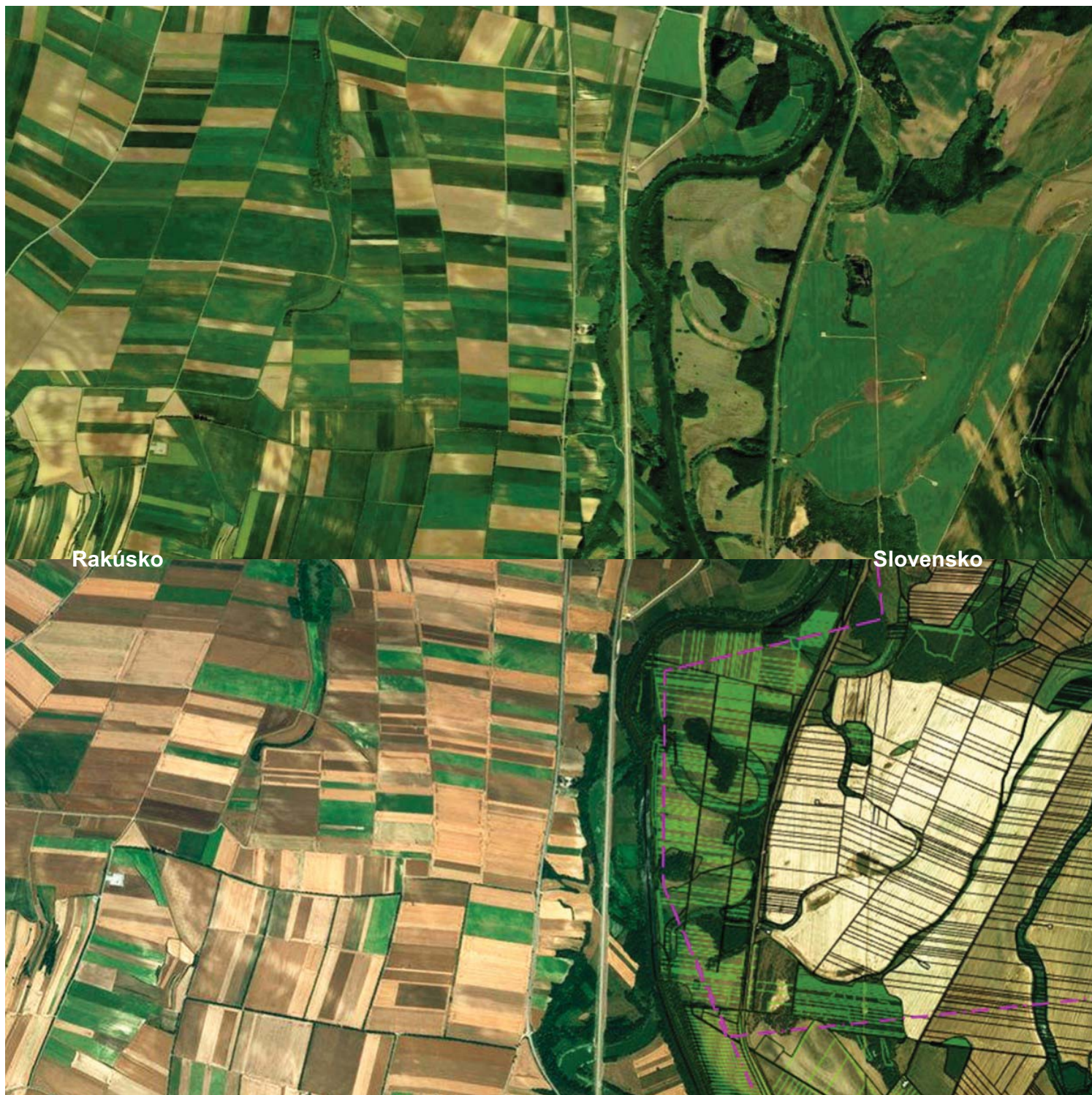
Krajinná mozaika ako priestor pre realizáciu návrhov a opatrení vyplývajúcich z plánovacích procesov

Usporiadanie prvkov a objektov súčasnej krajiny Slovenska je odrazom potrieb spoločnosti a výsledkom spoločensko-hospodárskych aktivít ľudí. Na základe toho, aký má krajina potenciál, ako je využívaná a aké funkcie plní, môže byť chápaná ako materiálny zdroj (vodné zdroje, pôdne zdroje, lesy, nerasty), alebo priestor, ktorý môže človek využívať na bývanie, rekreáciu, hospodárske aktivity a pod. Krajina tiež môže reprezentovať scénu environmentálnych problémov, alebo naopak, môže byť objektom rozjímania, kedy človek svojimi zmyslami vníma predovšetkým krásu a estetiku krajinného obrazu, scenérie.

Ochrana a manažment krajiny je komplexný a kontinuálny proces majúci prierezový a medzirezortný charakter. Posledné dva menované atribúty vytvárajú predpoklad pre komplikované schvaľovanie akejkoľvek zmeny v krajine, ktorá súvisí so zmenou využitia územia, so zmenou druhu pozemku, s plánovacími procesmi, so záujmami ochrany prírody a krajiny (na národnej a aj európskej úrovni), alebo s hospodárskymi činnosťami a pod. Realizácia všetkých uvedených zmien a zásahov v krajine je podmienená vysporiadaním vlastníckych vzťahov k pozemkom, ktoré vytvárajú prostredníctvom projektov pozemkových úprav bazálny predpoklad úspešných plánovacích procesov, a to na najvyššej úrovni v zmysle detailu spracovania údajov.

Pozitívnu skutočnosťou je, že počas posledných 30 rokov (od r. 1989) vzniklo na Slovensku mnoho legislatívnych nástrojov (zákony, vyhlášky, smernice, normy), ktoré sú primárne alebo sekundárne orientované na ochranu krajiny, jej zložiek a prvkov. Slovensko pristúpilo k mnohým medzinárodným dohovorom týkajúcim sa špecifických častí krajiny (napr. Dohovor o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva; Dohovor o mokradiach majúcich medzinárodný význam predovšetkým ako biotopy vodného vtáctva – Ramsarský dohovor, Dohovor o ochrane európskych voľne žijúcich organizmov a prírodných stanovišť – Bernský dohovor, Rámcový dohovor o ochrane a trvalo udržateľnom rozvoji Karpát – Karpatský dohovor), ktoré vyžadujú špeciálny prístup z aspektu manažmentu územia.

Z hľadiska zachovania jedinečnosti fragmentov tradičnej slovenskej krajiny nadobudla význam ratifikácia Európskeho dohovoru o krajine (9. 8. 2005), ktorého poslaním je o. i. upozorniť na to, aby v celoeurópskom kontexte nezanikli krajiny s charakteristickým vzhľadom. Centrom záujmu sú práve špecifické typy krajín, so zachovanými historickými krajinnými štruktúrami, tvoriace unikátne a jedinečné krajinné mozaiky, viažuce sa na tradičné formy hospodárenia na pôde.



Zachované extenzívne formy obhospodarovania pôdy, pásy maloblokovej ornej pôdy významne prispievajúce k unikátnej krajinskej mozaike mnohých typologicky atraktívnych území Slovenska sa vytrácajú a snahy o enklávy obnovenia takýchto lokalít sú znemožnené absenciou usporiadania pozemkového vlastníctva.

Bez usporiadania vlastníctva pôdy, zásadného zníženia pozemkovej rozdrobenosti, bez zabezpečenia prístupu k pozemkom nie je možné úspešne aplikovať návrhy a opatrenia vyplývajúce z plánovacích procesov, či už ide o klasické územné plánovanie, ktorého súčasťou je krajinnoeekologické plánovanie, alebo ide o cieľené kroky realizácie činností nadväzujúcich na strategické plánovanie (koncepce, plány, projekty).

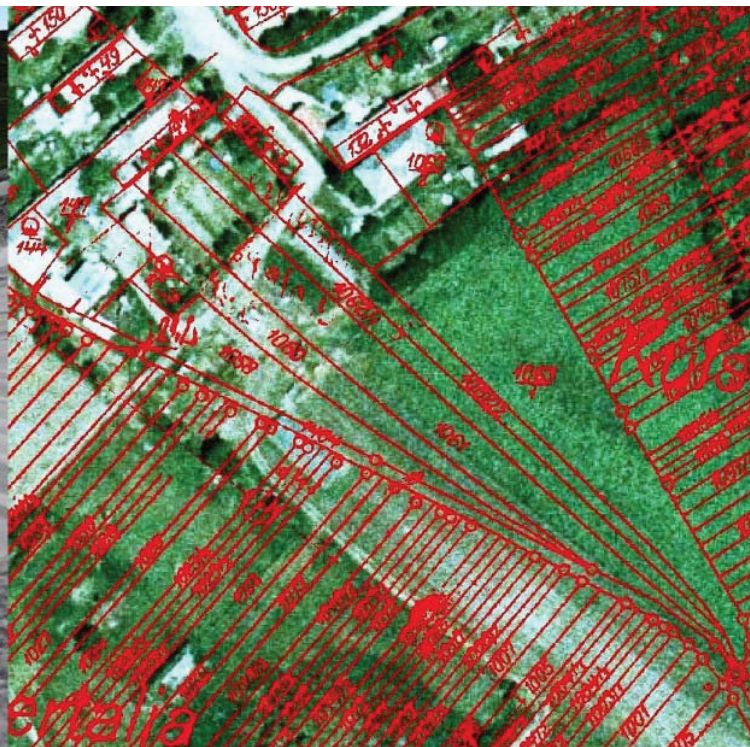
Najmä v aktuálnych podmienkach riešenia dopadov klimatickej zmeny na krajinu je potrebné, aby bolo zásadným spôsobom podporované budovanie opatrení, ktoré je možné označiť ako multifunkčné adaptačné opatrenia. Potreba realizácie takýchto opatrení je deklarovaná v Stratégii adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy – aktualizácia (MŽP SR, 2017), vo Vízii a stratégii rozvoja Slovenska do roku 2030 (Úrad vlády SR, 2019), taktiež v Národnej stratégii trvalo udržateľného rozvoja, v Stratégii environmentálnej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 – Zelenšie Slovensko, vo východiskách implementácie Agendy 2030 pre udržateľný rozvoj, v Nízkouhlíkovej stratégii do roku 2030 a v mnohých ďalších strategických dokumentoch.

Na mieste je otázka, ako chceme na Slovensku plniť záväzky a plány deklarované v koncepčných materiáloch schválených na úrovni vlády SR, ak nevytvoríme elementárne podmienky v podobe usporiadania pozemkov, aby bolo možné urbanizovanú krajinu zveľaďovať a manažovať tak, aby sme zachovali aj tradičné formy hospodárenia, aj jedinečnú krajinnú mozaiku, ako aj intenzívne formy hospodárenia s dôrazom na budovanie krajinných prvkov plniacich súbežne mnoho funkcií (napr.: ochranná, mikroklimatická, hygienická a i.), vrátane krajinotvornej a estetickej.





Hranice voľakedajších užívateľských parciel sú dnes hranicami vlastníckymi. V teréne sú však neznateľné



Mapa bývalého pozemkového katastra



Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva

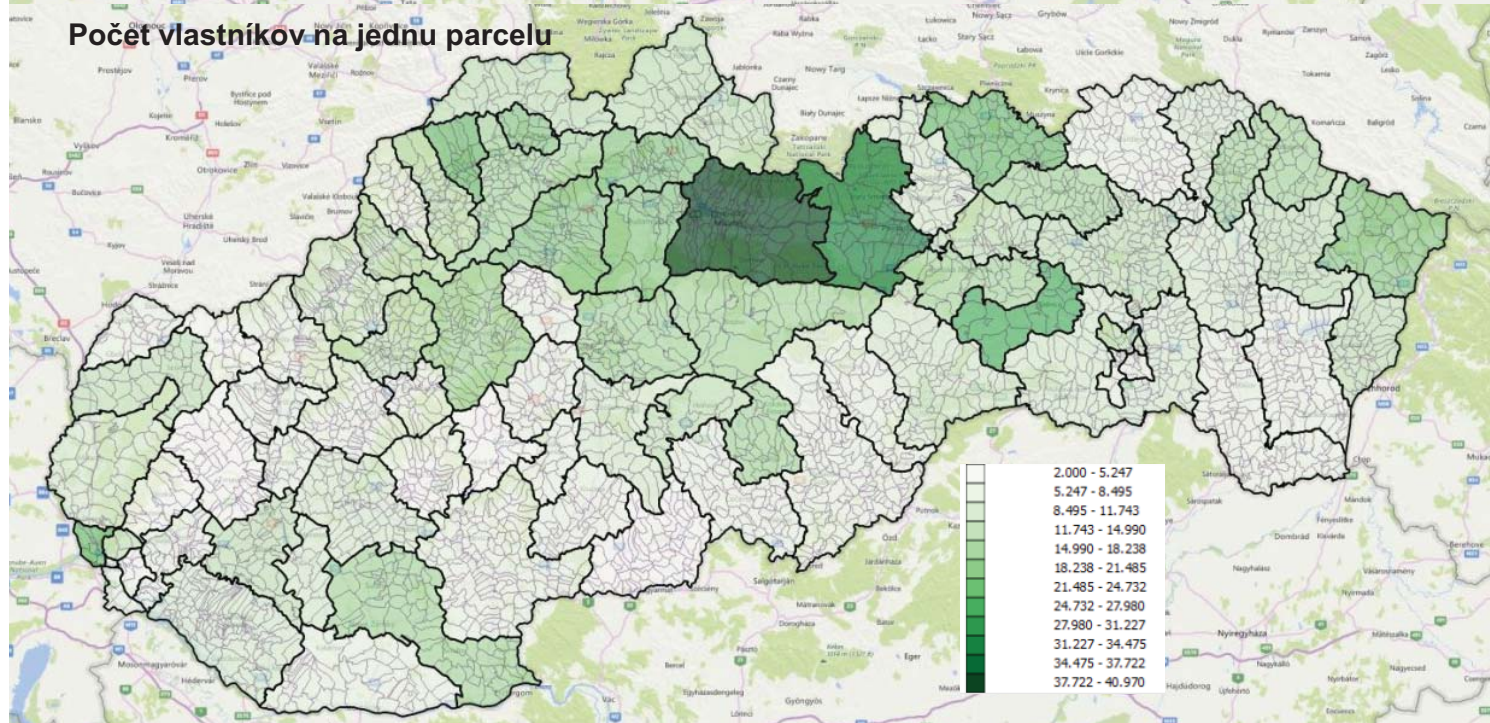
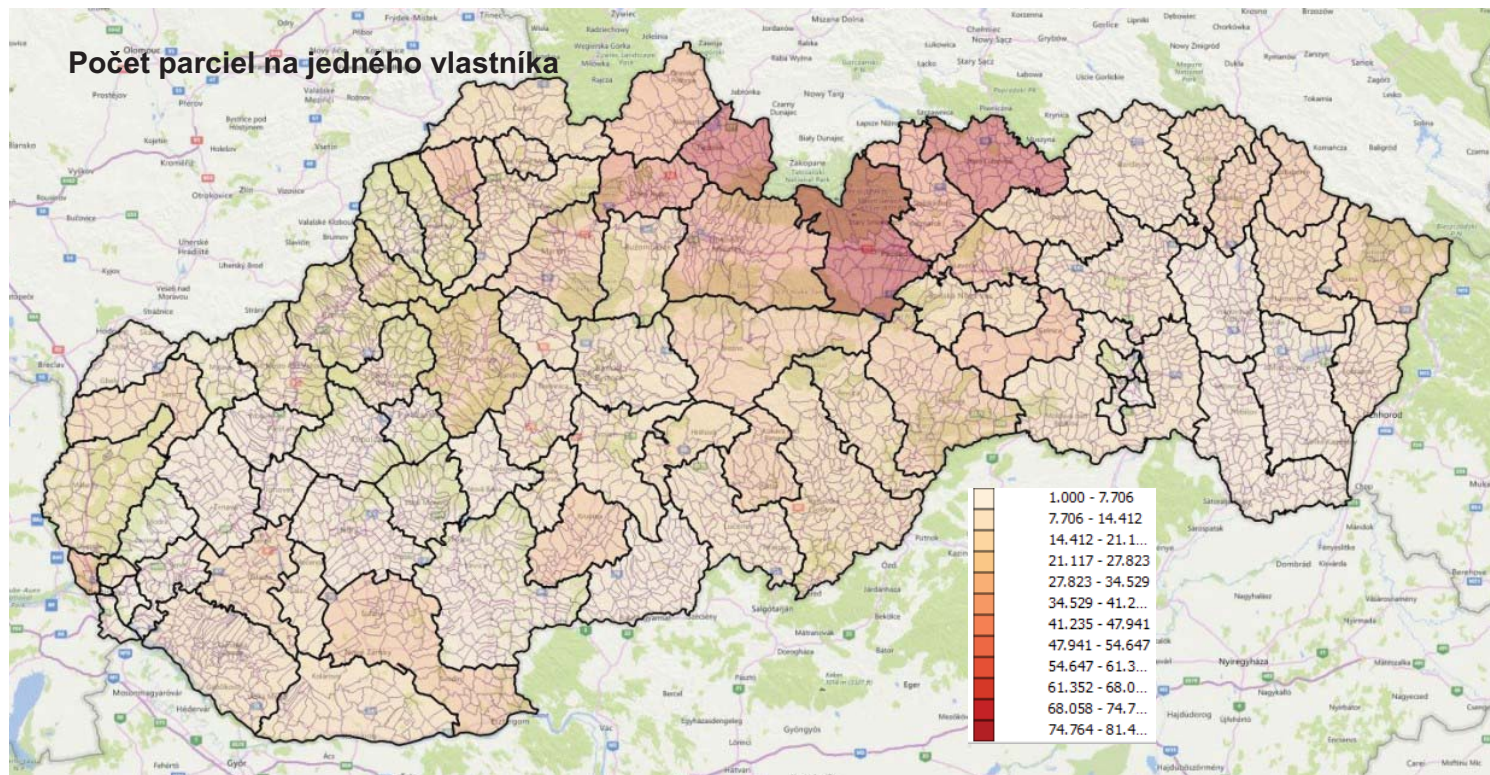
V národoch, kde sa dedičský zákon zakladá na práve prvorodeného, pozemkové vlastníctvo prechádza z generácie na generáciu bez toho, aby sa delilo. Z toho vyplýva, že rodinný duch sa takrečeno zhmotňuje v pôde. Rodina predstavuje pôdu, pôda predstavuje rodinu, udržiava jej meno, jej pôvod, jej slávu, jej moc, jej cnosti. Keď dedičský zákon zavádza rovné delenie, ničí tesné puto, ktoré existovalo medzi rodinným duchom a zachovaním pôdy; pôda prestáva predstavovať rodinu, lebo je jasné, že ak sa v priebehu jednej alebo dvoch generácií musí rozdeliť, bude sa neustále znižovať, až napokon celkom zmizne.

Alexis de Tocqueville: O demokracii v Amerike

Na našom rodnom Slovensku je pomerne bežné, že takmer každý z nás sa aspoň raz za život stane dedičom pozemkov po svojich predkoch. Do rúk sa mu v lepšom prípade dostane výpis z niekoľkých listov vlastníctva so zoznamom parciel, o ktorých polohe a veľkosti nemá ani tušenia a hoci celková výmera zdedených pozemkov nemusí byť veľká, počet parciel obyčajne veľký je - môže ich byť dvadsať, ale aj sedemdesiat. Situácia sa ešte komplikuje tým, že na týchto parcelách je spoluvlastníkom s celým zvyškom blízkej i vzdalenej rodiny. Keď sa zájde opýtať k poľnohospodárovi, ktorý pozemky užíva, kde sa nachádzajú, zistí, že sú rozosiate po celom chotári a žiaden z nich nemožno užívať samostatne. Dedičstvo je obrazne povedané zakliate. Odborne sa tomuto javu hovorí rozdrobenosť pozemkového vlastníctva a jej prvotnou príčinou je uhorské dedičské právo, ktoré, na rozdiel od rakúskeho, umožňovalo dedičť majetkové podiely po rodičoch všetkým deťom rovným dielom, čím postupne dochádzalo k ich zmenšovaniu a priestorovému rozptýleniu.

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva predstavuje súbor faktorov, ktoré držiteľovi pôdy (vlastníkovi alebo užívateľovi) bránia v jej efektívnom užívaní. Pre vlastníkov rozdrobenosť znamená obmedzenie výkonu vlastníckeho práva, ktoré ustanovuje Občiansky zákonník. Rozdrobenosť obmedzuje poľnohospodársky vývoj a znižuje príležitosti pre udržateľný vidiecky rozvoj, je prekážkou pri výkupe/predaji poľnohospodárskej pôdy, pretože zvyšuje administratívne náklady a poplatky za prevod pôdy, uchováva nižšiu trhovú cenu poľnohospodárskej pôdy i cenu nájmu. Neprehľadný stav v pozemkovom vlastníctve i nájomných vzťahoch je problémom pre vlastníkov a užívateľov, pre správcov štátneho majetku, samosprávy a potenciálnych investorov.

Súčasná pozemková držba sa vyvinula z poddanských pomerov v rámci Uhorska. Jej stav okrem spoločensko-politických udalostí ovplyvnila aplikácia noriem uhorského obyčajového práva, viaceré pozemkové reformy a



obdobie potlačania vlastníckych práv (1950-1989). Po roku 1989 Slovensko nastúpilo na cestu transformácie pozemkového vlastníctva. Vlastnícke právo k pozemkom sa stalo dôležitým právnym inštitútom, ktorý ovplyvňuje existenciu a fungovanie spoločnosti ako celku. Napriek naštartovanej transformácii spoločnosti po roku 1989 a prijatí Koncepcie usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike, je rozdrobenosť taká veľká, že spôsobuje celý rad spoločenských problémov, a to nielen pre hospodárenie, ale aj pre životné prostredie, zamestnanosť obyvateľstva na vidieku, kataster nehnuteľností a oslabuje trh s pôdou.

K dispozícii máme údaje o počte parciel, vlastníkov a vlastníckych vzťahov v extravilánových častiach katastrálnych území, v ktorých ešte nie sú vykonané pozemkové úpravy. Dôležitými údajmi sú najmä údaje o priemernom počte parciel na jedného vlastníka (22,61) a priemernom počte spoluvlastníkov na jednu parcelu (11,91). V rámci Slovenskej republiky vykazujú podľa týchto kritérií vyššiu rozdrobenosť severné okresy - toto je však spôsobené väčším výskytom pozemkových spoločenstiev (urbárov), kde dochádza k ďalšiemu nárastu počtu vlastníckych vzťahov k tzv. spoločným nehnuteľnostiam.

Kraj	Počet k.ú. pre PÚ	Počet parciel	Počet vlastníkov	Počet vlastníckych vzťahov	Počet vlastníkov na parcelu	Počet parciel na vlastníka
1-BA	93	363 000	202 000	3 338 000	9,18	16,53
2-TT	310	795 000	472 000	8 142 000	10,24	17,26
3-TN	327	989 000	544 000	10 272 000	10,39	18,89
4-NR	411	1 238 000	607 000	10 548 000	8,52	17,37
5-ZA	367	1 380 000	743 000	25 397 000	18,41	34,17
6-BB	515	1 268 000	535 000	11 518 000	9,08	21,53
7-PO	634	1 297 000	680 000	19 772 000	15,25	29,08
8-KE	446	963 000	585 000	9 755 000	10,13	16,67
SR	3 103	8 293 000	4 368 000	98 742 000	11,91	22,61

Zdroj: MPRV SR

Nezmyselnosť postupného zmenšovania pozemkov každým ďalším dedením a jeho tragické následky neboli v minulosti na prvý pohľad zrejmé. V podvedomí vlastníkov oveľa viac zavážil rovnostársky princíp - mať síce málo, ale nie menej ako ostatní súrodenci. Dedenie pôdy rovným dielom ignorovalo základné požiadavky na zmysluplné hospodárenie na pôde týkajúce sa veľkosti pôdných celkov. Štátna moc na našom území, rozsiahle aparáty verejnej správy, súdnictvo i komerčná sféra viac ako storočie nevedomky usilovne pracovali na tom, aby za pomoci matematicky spravodlivého spôsobu delenia vytvorili nefunkčné usporiadanie pozemkov v krajine.

Stav katastrálnych máp

Úlohou štátu, ktorý na seba vzal právo evidovať a potvrdzovať vlastníctvo, sa stáva ochrana tohto vlastníctva a garancia vlastníckych hraníc. Stav evidencie pozemkového vlastníctva na Slovensku k splneniu tejto úlohy neprispieva. Na spôsob a kvalitu evidencie a usporiadania pozemkového vlastníctva mali vždy podstatný vplyv zmeny politického usporiadania, pričom najväčšiu ranu mu uštedrila kolektívizácia poľnohospodárstva a následné „zjednodušenie“ evidencie nehnuteľností. Výsledkom bola zmena v štruktúre pozemkov v teréne, neporiadok v evidencii a ich vzájomný nesúlad.

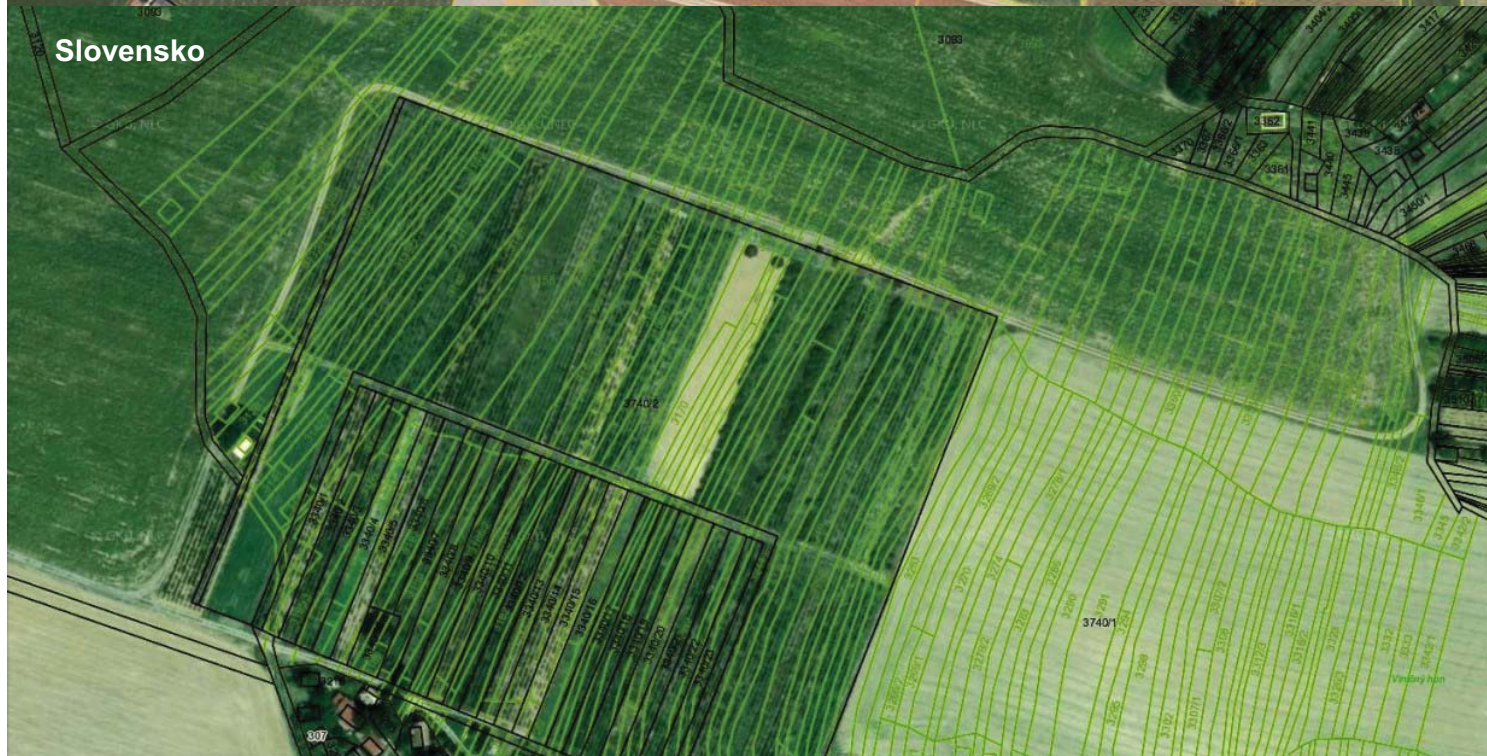
Okrem rozdrobenosti pozemkového vlastníctva je alarmujúca aj neaktuálnosť katastrálnych máp. Veľká časť v súčasnosti používaných katastrálnych máp vznikla odvodením alebo prepracovaním z máp bývalého pozemkového katastra, teda z máp zväčša starších než 80 rokov, ktoré sa spravidla vyhotovovali v mierke 1:2880. Tak postupne vznikli mapy evidencie nehnuteľností, dnešné katastrálne mapy a mapy určeného operátu.

Jednoduchý a oprávnený predpoklad, že katastrálna mapa obsahuje vlastnícke hranice pozemkov tak, ako sú rozhraničené v teréne, je bohužiaľ mylný. Laickej predstave o katastrálnej mape zodpovedá mapa, ktorú môže vidieť na obrázku na protiľahlej strane hore. Mapa je len jedna a zobrazuje hranice takmer vždy zhodné s hranicami v teréne. Má len jednu chybu - že pochádza od našich susedov z Rakúska.

Takáto katastrálna mapa vyzerá ako najväčšia samozrejmosť na svete. Lenže nie je. Náš domáci prípad je trochu komplikovanejší (protiľahlá strana dole). Nehnuteľnosti sú evidované na dvoch mapách - katastrálnej mape zobrazujúcej parcely registra C-KN (čierna) a mape určeného operátu, zobrazujúcej pôvodné pozemky evidované v registri E-KN (zelená). Sú to pôvodné pozemky, ktoré sa takto užívali v čase, keď vznikali mapy pozemkového katastra. Vidíme, že ani parcely C-KN, ani parcely E-KN nezobrazujú pozemky tak, ako sa nachádzajú reálne v teréne, t.j. ako ich vidíme na ortofotomape.

Z hľadiska kvality mapového operátu katastra nehnuteľností, je teda problémom, ktorý je nutné odstrániť, nízka presnosť polohového a geometrického určenia hraníc pozemkov a vzájomný nesúlad:

- hraníc pozemkov, ku ktorým sa vzťahujú vlastnícke práva (parcely registra E-KN, t.j. pôvodné právne parcely)
- hraníc pozemkov, ktoré reprezentujú jednotlivé druhy pozemkov (kultúry) a slúžia napr. na ochranu poľnohospodárskej a lesnej pôdy (parcely registra C-KN)
- skutočných hraníc pozemkov v teréne





Pozemkové reformy v prvej Československej republike

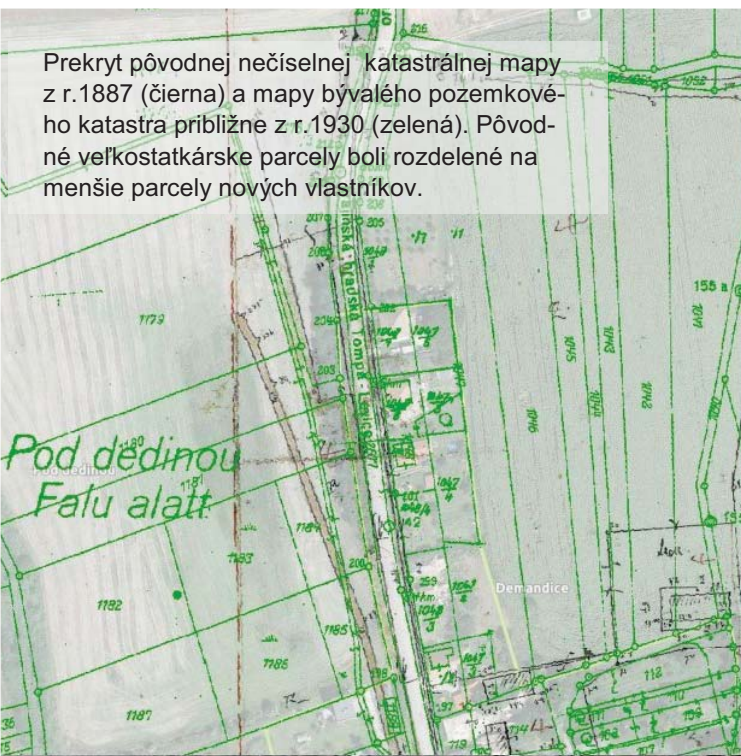
V roku 2019 si pripomínáme sté výročie tzv. prvej pozemkovej reformy, ktorá významným spôsobom zmenila dovtedajšie usporiadanie pozemkového vlastníctva, naštartovala ekonomickú aktivitu širokých ľudových vrstiev, ale stala sa aj jednou z príčin súčasnej extrémnej rozdrobenosti pozemkového vlastníctva.

V 14. storočí došlo na našom území k prechodu zo štátu patrimoniálneho (všetku pôdu vlastní kráľ) na štát stavovský (feudálny). V tomto období, okrem pôdy kráľovskej a cirkevnej, najväčšiu časť pôdy vlastnila šľachta. Pôda, ako aj všetci tí, ktorí nemali vlastnú pôdu (poddaní), prešli do rúk šľachty. Šľachta bola výhradným nositeľom vlastníckych práv k pôde. Pôda bola hlavným výrobným prostriedkom, obrábali ju poddaní.

Keď bolo v roku 1848 zrušené poddanstvo, z poddaného sa stal vlastníkom pôdy. Pôda, ktorú poddaní užívali, prešla do ich vlastníctva. Zápisy z urbárov o rozsahu užíwanej pôdy sa stali podkladom pre formovanie a naplnenie nových pozemkových evidencií. Pokračovateľom týchto evidencií je aj kataster nehnuteľností. Kým v stredoveku sa presná hranica medzi držbou a vlastníckym právom stratila, začiatkom 19. storočia so zavedením úplného individuálneho vlastníckeho práva sa pojem držby upravil.

Prekonaný feudálny systém vlastníckych vzťahov k pôde, ktorý Československá republika zdedila po Rakúsko-Uhorsku, nevyhovoval modernému trhovému štátu. Zachovanie šľachtických veľkostatkov, ale aj iné významné udalosti v krajine vyvolali potrebu vykonať pozemkovú reformu. V rokoch 1919 až 1935 došlo k prvej pozemkovej reforme. Reforma smerovala k presunutiu vlastníctva veľkej časti pôdy, ktorá bola vo vlastníctve cudzej šľachty v prospech českých a slovenských vlastníkov. Boli vyvlastnené pozemky o rozlohe nad 150 ha poľnohospodárskej pôdy alebo 250 ha všetkej pôdy. Reforma znamenala rozsiahlu úpravu pozemkovej držby, zlikvidovala najväčšie veľkostatky. Drobným prídelcom bolo pridelených 247 000 ha poľnohospodárskej pôdy.

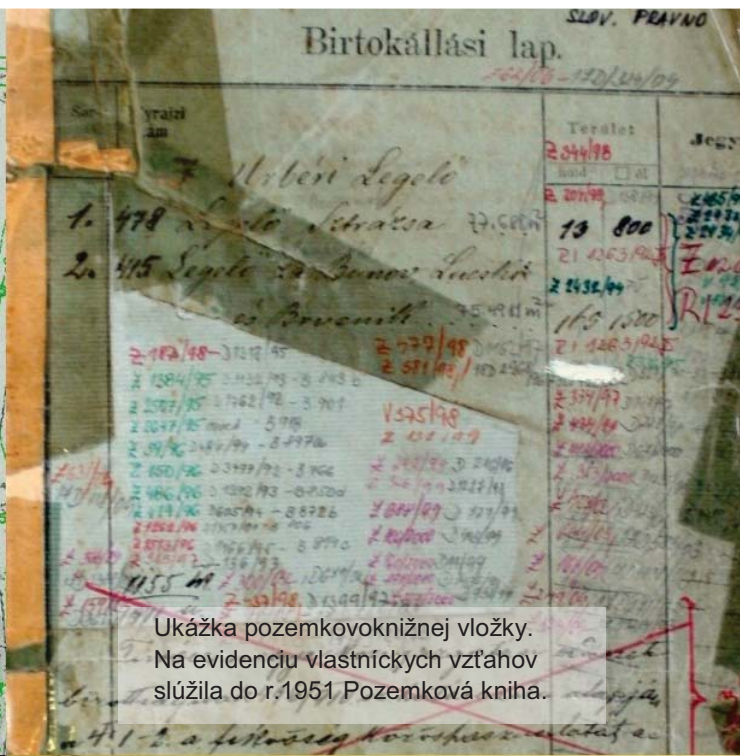
Udalosti po 2. svetovej vojne tiež priniesli mnoho zmien. V troch etapách bola uskutočnená druhá pozemková reforma. V prvej etape sa skonfiškovala pôda „Nemcov, Maďarov, zradcov národa a kolaborantov“. Ich poľnohospodársky majetok sa skonfiškoval bez náhrady. Tieto zväčša pohraničné územia boli osídlené sociálne najnižšími vrstvami Čechov a Slovákov, ktoré k takto nadobudnutému majetku získali vlastnícke právo na základe prídelových listín. V druhej etape sa vykonala revízia prvej pozemkovej reformy. Pôda bola vykúpená a pridelená bezzemkom a maloroľníkom. Tretia etapa bola vykonaná po februári 1948. Bola zabratá a rozdelená všetka pôda nad 50 ha, alebo aj menšie pozemky, ak majitelia na nich sami nepracovali, ale pozemky prenajímali. Pôdu vykúpil štát, no nepridelil ju roľníkom, ale štátnym majetkom (ŠM) a jednotným roľníckym družstvám (JRD). Zmena vlastníctva pôdy bola súčasťou znárodňovacích procesov.



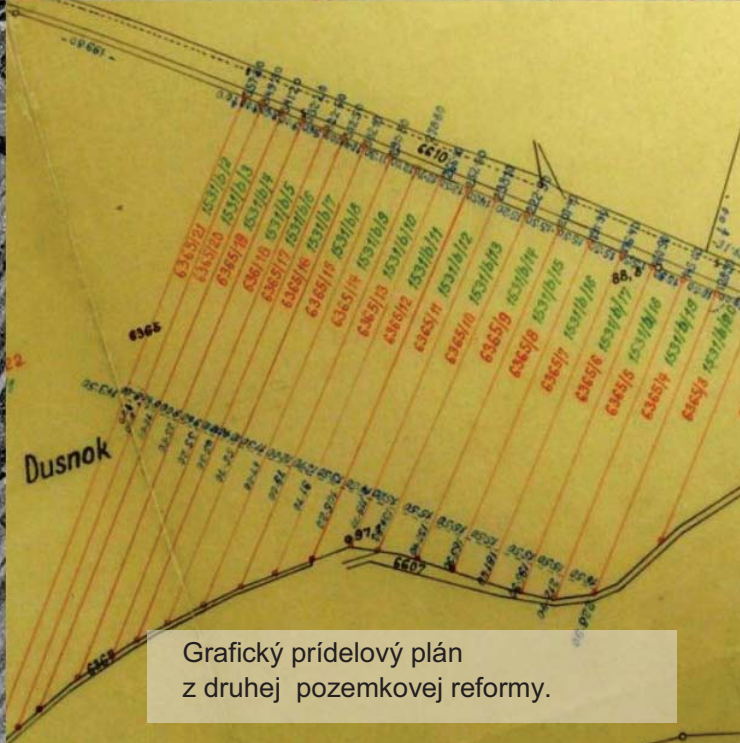
Prekryt pôvodnej nečíselnej katastrálnej mapy z r.1887 (čierna) a mapy bývalého pozemkového katastra približne z r.1930 (zelená). Pôvodné veľkostatkárske parcely boli rozdelené na menšie parcely nových vlastníkov.



Užívaci stav z obdobia pozemkových reforiem bol zachytený v mapách bývalého pozemkového katastra. V projekte PÚ predstavovali tieto pozemky parcely registra pôvodného stavu.



Ukážka pozemkovoknižnej vložky. Na evidenciu vlastníckych vzťahov slúžila do r.1951. Pozemková kniha.



Grafický prídelový plán z druhej pozemkovej reformy.

Čo bolo zmyslom pozemkových reforiem po vzniku ČSR? Odpoveď týkajúcu sa dôvodov a zmyslu pozemkových reforiem vo všeobecnosti môžeme nájsť v prácach ekonómov a historikov, za všetky uvedieme aspoň vysvetlenie od amerického politológa Fareeda Zakariu:

„V rozvojovom svete musel stáť odstartovať kapitalizmus často skokom. Opäť se tu zrcadlí evropský príklad, pretože stáť někdy musel zkonfiskovat velkou část zemědělské půdy feudální šlechtě, aby mohla být využita. Zlomilo to vaz velkým majitelům půdy, kteří byli nejkonzervativnější vrstvou společnosti. Miliony hektarů nevyužitých půdy se dostali z nehybných feudálních rukou do tržního systému. Noví vlastníci, kteří půdu sami obdělávali, ji využívali efektivněji, poněvadž k tomu měli motivaci, případně ji pronajali někomu, kdo takovou motivaci měl. Zpočátku bylo zapotřebí do značné míry rozdělit bohatství, aby kapitalismus mohl fungovat.“

V novovzniknutej Československej republike bola pozemková reforma súčasťou širších sociálnych a hospodárskych reforiem a premeny triedneho usporiadania spoločnosti na demokratické. Cieľom reformy bolo:

„...priniest zmenu nepriaznivej vlastníckej štruktúry pozemkového vlastníctva v prospech stredných roľníckych hospodárstiev, upokojiť hlad po pôde malých roľníkov a bezzemkov na úkor majiteľov latifundií a veľkostatkárov vrátane cirkevných majetkov, a napokon sa mala stať aj vyrovnávajúcim faktorom českého a slovenského poľnohospodárstva.“ (Natália Krajčovičová: Slovensko na ceste k demokracii, Historický ústav SAV, 2009)

„Hlavným politickým predstaviteľom zasadzujúcim sa o uskutočnenie tejto reformy bol Milan Hodža. Reforma bola súčasťou jeho vízie agrárnej demokracie, ktorá mala pomôcť vyriešiť nerovnosť a chudobu širokých vrstiev slovenského obyvateľstva, veď viac ako 50% sa živilo poľnohospodárstvom. Na základe svojich skúseností odmietal socializmus aj liberalizmus, považoval ich za špekulatívne politické smery nepoužiteľné v praktickej politike. Preferoval podporu slovenského družstevníctva, ako minister poľnohospodárstva presadil viaceré dôležité zákony s ním súvisiace. Zaslúžil sa o rozvoj poľnohospodárskeho výskumu, zakladanie odborných škôl a o zriadenie roľníckych vzájomných pokladníc, ktoré pomáhali poľnohospodárske aktivity financovať úvermi. V roku 1921 hovoril o pozemkovej reforme ako o „druhom založení republiky“. (Andrej Szolgay Pozemková reforma v období prvej Československej republiky)

Demokratický charakter pozemkových reforiem za prvej Československej republiky vynikne pri porovnaní s kvázi reformami v totalitných štátoch. Pokým Leninov „Dekrét o pôde“, vydaný počas boľševického prevratu v Rusku v r.1917, roľníkom nikdy žiadnu pôdu nezabezpečil, naopak, nasledovali roky teroru a hladomoru, pozemková reforma v Československej republike, hoci nikdy nie úplne ukončená a nie bez chýb a zlyhaní, bola nástrojom, ktorý reálne pomohol roľníckej vrstve vymaniť sa z chudoby a prispieť k pokroku spoločnosti.

Neusporiadané pozemkové vlastníctvo ako súčasť každodenného života



Život s neusporiadaným pozemkovým vlastníctvom

Každý, kto pracuje v krajine, či už je to poľnohospodár, predstaviteľ samosprávy, investor, developer, ochranár, správca lesov, vodohospodár alebo podnikateľ v agroturistike vie, že akákoľvek investičná činnosť alebo pozitívne ochranné zásahy do krajiny sú podmienené súhlasom vlastníka pozemku, ktorého získanie je pri takto rozdrobenom vlastníctve problematické až nemožné.

Najmä v katastrálnych územiach, kde sú nehnuteľnosti evidované na tzv. vektorových katastrálnych mapách nečíselných, čo je približne v polovici prípadov, sú nesúhlady medzi stavom v mape a v teréne nakopené jeden za druhým. Jedná sa o nikdy nezamerané úpravy vodných tokov, neskolaudované stavby, zmeny v rozhraničení poľnohospodárskej a lesnej pôdy atď.

Rezortný egoizmus

Je evidentné, že problémy, spôsobené zlým stavom evidencie pozemkového vlastníctva, nie sú izolované. Pozmenené hranice komunikácie sa týkajú aj bloku ornej pôdy, za ktorým tečie vodný tok, ktorého súčasné hranice sú pozmenené oproti stavu v katastrálnej mape. Skrátka každý neusporiadaný pozemok susedí s ďalšími pozemkami, v krajine všetko so všetkým súvisí.

Ako sa s týmto stavom vyrovnávajú vlastníci a správcovia nehnuteľností? Každý po svojom, prevažne však ignorovaním problému. V prípade potreby, ak je nutné vysporiadať pozemok napr. pod stavbu poldra či novej komunikácie, sa tieto nevyhnutne potrebné pozemky vysporiadajú a zvyšok zostane v pôvodnom stave. Niet sa ani čomu čudovať, oddelenia u správcov štátneho majetku (SVP š.p., Lesy SR, SPF) robia tieto činnosti výhradne formou geometrických plánov a kúpnych zmlúv. Každý si teda rieši to svoje a každý len to najnutnejšie.

Komplexné problémy vyžadujú komplexné riešenia

Ak má máme taký komplexný problém, akým je neusporiadané pozemkové vlastníctvo (máme na mysli jeho slovenskú verziu), aj riešenie, ktorým chceme tento stav napraviť, musí byť rovnako komplexné a musí obsahovať nástroje a postupy, ktoré usporiadanie pozemkového vlastníctva umožnia. Takýto nástroj k dispozícii máme a sú ním pozemkové úpravy.



Dôsledky ne-vlastníctva

Zistiť, aké dôsledky má nefunkčný inštitút súkromného vlastníctva, je pomerne jednoduché v krajinách, kde takmer vôbec nie je prítomný. Sú nimi rozsiahle plochy, o ktoré sa nik nestará, neinvestuje sa do nich, pretože neexistuje ochrana vlastníctva. Zložitejšie je rozpoznať tieto dôsledky v krajine, kde inštitút súkromného vlastníctva funguje čiastočne, ako je tomu napríklad aj u nás. Naše rodinné domy, chatové a záhradkárske oblasti, centrá miest a intravilány obcí sú až na výnimky upravené - hranice pozemkov sú jasné, každý vie, čo mu patrí a o čo sa má starať.

V extravilánoch obcí je badať rozdiel. Plochy poľnohospodárskej a lesnej pôdy sú obrábané do tej miery, aký prinášajú úžitok. Dotačný systém motivuje iba k starostlivosti o plochy, ktoré sú do neho zahrnuté - zvyšok je zaujímavý iba ako poľovný revír. Zvyšuje sa snaha o získanie profitu z užívaných nehnuteľností, znižuje sa ochota investovať do nich, resp. pracovať na ich zveľadení. Dochádza aj k javu, ktorý sa v ekonomickej literatúre označuje pojmom „tragédia spoločnej pastviny“.

Dôsledky užívateľského prístupu, resp. absencie riadnej starostlivosti, vidno pomerne často (viď. obrázky na protiaľhlej strane), málokto si ich však spája s nedostatočným uplatnením inštitútu súkromného vlastníctva.



Rozdiel vo využívaní krajiny
v minulosti a dnes je obrovský

PPÚ Tešmák

Meandrujúce koryto rieky Ipel' bolo v minulosti napriamené, aby sa dosiahlo zväčšenie výmery poľnohospodárskej pôdy.

Podľa miestnych poľnohospodárov sú tieto polia málo úrodné, často bývajú zaplavované, počas obdobia sucha zas ľahko dochádza k ich vysušaniu. Zregulovaný vodný tok navyše zrýchľuje odtok vody z krajiny.

Cena za usporiadanie pozemkového vlastníctva vs. cena za neusporiadané pozemkové vlastníctvo

„Dobre, a koľko to bude stáť?“ To je častá otázka ľudí zaujímavých sa o usporiadanie pozemkového vlastníctva, keď sa dopočujú, aké vynikajúce možnosti pozemkové úpravy umožňujú, ale... Ale všetko niečo stojí.

Usporiadanie pozemkového vlastníctva patrí k opatreniam, ktorých potrebu by sme nemali dokazovať presným vyčíslňovaním finančnej úspory. Potreba mať usporiadané pozemkové vlastníctvo je analogická potrebe mať fungujúce školstvo, zdravotníctvo, súdnictvo alebo obranu, ktoré sa nepodporujú z dôvodu priamej finančnej úspory, ale z dôvodu zabezpečenia pilierov, na ktorých stojí spoločnosť. Ochrana súkromného vlastníctva je jednou z hlavných úloh štátu a je zakotvená v Ústave SR. Aj preto bola schválená a dodnes je platná koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva v SR, aj preto boli opatrenia súvisiace s usporiadaním pozemkového vlastníctva (Registre obnovenej evidencie pozemkov, Pozemkové úpravy) súčasťou každého programového vyhlásenia vlády SR po r. 1990, či Programu rozvoja vidieka.

Pri zdôvodňovaní vecnej i finančnej opodstatnenosti ponúkaných opatrení preto treba argumentáciu rozdeliť do dvoch častí:

- Aká je cena neusporiadaného pozemkového vlastníctva?
- Aká je cena ponúkaného modelu usporiadania pozemkového vlastníctva pomocou pozemkových úprav, s ich kontinuálnym vykonávaním, s pripraveným časovým a finančným harmonogramom a klasifikáciou katastrálnych území? (samozrejme voči iným možnostiam - výkupy, geometrické plány)

Z ekonomického hľadiska spočíva hlavný benefit usporiadaného pozemkového vlastníctva v odstraňovaní skrytého dlhu, ktorý sa postupne akumuluje a zväčšuje do budúcnosti vo všetkých oblastiach týkajúcich sa

- správy a evidencie nehnuteľností
- zásahov do krajiny v súvislosti s adaptáciou na klimatickú zmenu - vodozadržné a protipovodňové opatrenia, boj s inváznymi rastlinami, ochrana prírody
- prípravy investičných aktivít – doprava, vodohospodárstvo, samospráva
- poľnohospodárskej a lesnej činnosti

Je to podobné, ako keď zanedbáme pravidelnú údržbu čohokoľvek v bežnom živote, napr. opravy našich ciest - nakoniec nás to dobehne, bude to rovnako nákladné, takto však navyše ešte celý čas nemáme dobrý pocit z jazdy, prípadne sa na niektoré miesta nedostaneme včas alebo vôbec. Každý, kto zažil jazdu po našich vidieckych cestách vie, že si vskutku žiadajú komplexnú údržbu. S pozemkami je to podobné.

Z praktického hľadiska ide pri evidencii a správe nehnuteľností o zvýšené administratívne náklady. Príliš zložitý a nepresný katastrálny operát navyšuje nevyhnutný pracovný čas spojený s evidenciou a nakladaním s nehnuteľnosťami u pracovníkov štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, v samospráve, ale aj pre vlastníkov a užívateľov, komplikuje výber daní, exekučné konania, spôsobuje súdne spory o hranice pozemkov atď.

Pri realizácii zásahov do krajiny a investičnej činnosti je usporiadanie rozdrobeného pozemkového vlastníctva nevyhnutnou podmienkou. Veľkosť úspory, ktorú prinesie jeho usporiadanie, teda napr. môžeme merať aj veľkosťou investícií zmarených v dôsledku nepripravenosti vhodných pozemkov. (Len v oblasti budovania tzv. spoločných zariadení a opatrení sa v Českej republike z Programu rozvoja vidieka preinvestuje na protipovodňové, vodozádržné, ekologické a komunikačné opatrenia ročne cca 40 mil. Eur, pričom samotné projekty pozemkových úprav sú financované zo štátneho rozpočtu). Stratégia adaptácie na klimatickú zmenu v SR počíta s pomerne veľkým objemom financií, nepočíta však s prípravou pozemkov, ktoré budú na realizáciu príslušných opatrení potrebné.

V poľnohospodárstve je neusporiadané vlastníctvo prekážkou v činnosti malých a mladých farmárov, tým má negatívny vplyv aj na zamestnanosť a sociálnu situáciu na vidieku atď.

Finančnú výhodnosť ponúkaného riešenia, t.j. usporiadania pozemkového vlastníctva formou pozemkových úprav s časovým a finančným harmonogramom a klasifikáciou katastrálnych území možno porovnať s prípadom, keď štát nebude investovať do systematického procesu usporiadania pozemkového vlastníctva vôbec a bude ho vysporadúvať ad hoc podľa potreby dostupnými jednorázovými komerčnými prostriedkami (kúpne zmluvy a geometrické plány).

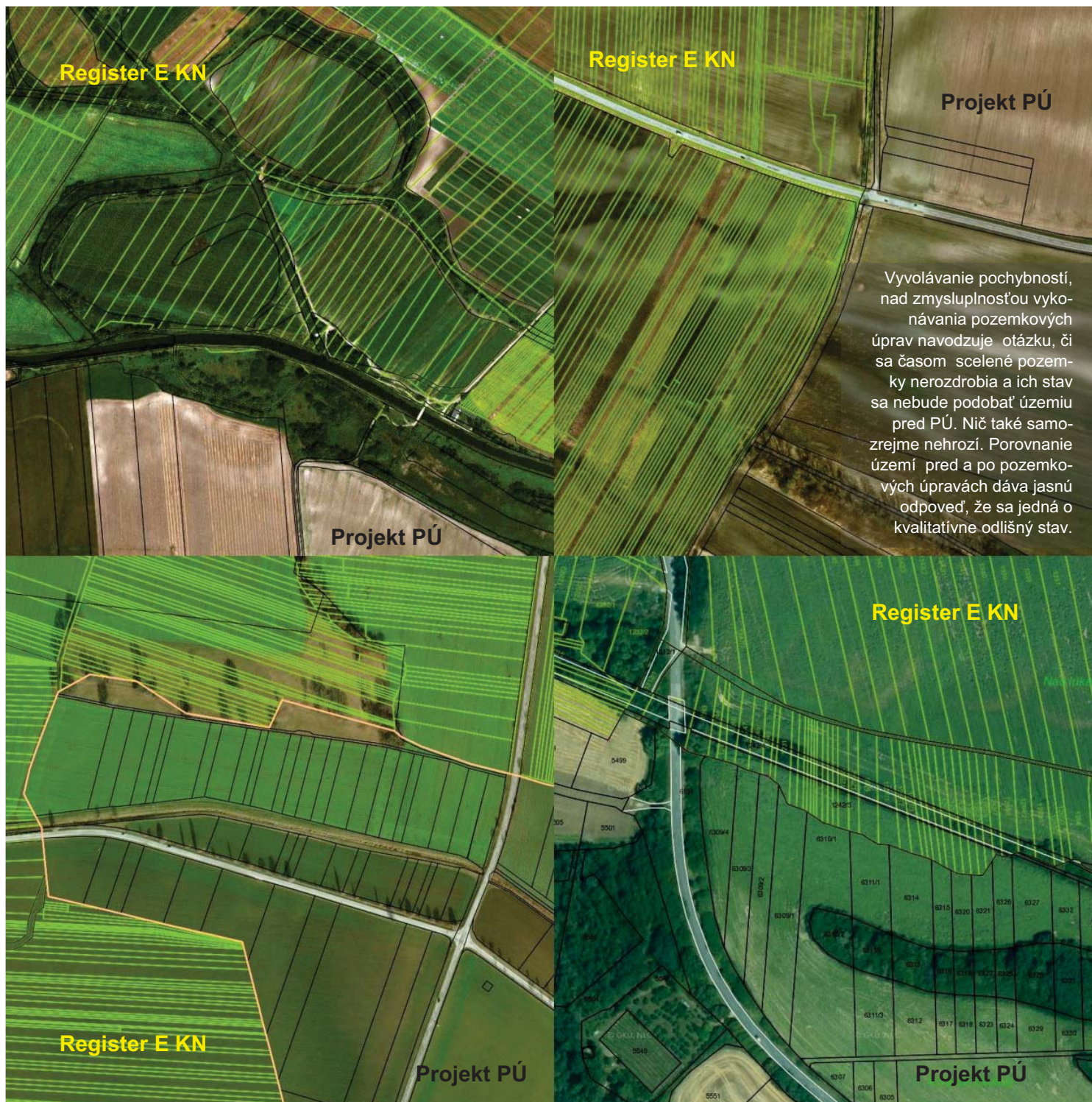
Niekedy možno finančnú výhodnosť ponúkaného riešenia kvantifikovať porovnaním s nákladmi, ktoré sú potrebné na dosiahnutie čiastkového usporiadania pozemkového vlastníctva v prípadoch, keď je to nevyhnutné vykonať inými komerčnými prostriedkami, napr. pri príprave pozemkov pre investičné aktivity (priemyselné parky, diaľnice atď.) alebo pri dodatočnom vysporiadaní existujúcich stavieb (cesty I. až III. triedy, úpravy vodných tokov, protipovodňové hrádze). Ak vezmeme ako porovnávanú hodnotu cenu na jednotku plochy (Euro/m² alebo Euro/ha), z takého porovnania vychádzajú pozemkové úpravy ako výrazne lacnejšie riešenie.

Vyčíslňovať prínos pozemkových úprav je rovnako gigantická úloha ako vyčísliť náklady na každý administratívny úkon (buď celý, alebo jeho zvýšenú dĺžku a prácnosť) alebo náklady na iné alternatívne, horšie riešenia, ktoré sú spôsobené neusporiadaným a rozdrobeným pozemkovým vlastníctvom (napr. priemyselný park sa kvôli rozdrobenému pozemkovému vlastníctvu nepostaví na vhodnej lokalite, ale na kvalitnej ornej pôde len kvôli tomu, že sú k dispozícii veľké parcely vo vlastníctve štátu a vysporiadanie prvej lokality by bolo časovo náročné).

Dôvody, pre ktoré je ponúkané riešenie (projekty pozemkových úprav) finančne výhodnejšie, spočívajú aj v jeho nasledovných vlastnostiach:

- Komplexnosť – máme tým na mysli
 - komplexnosť územnú (riešime naraz celé územie, nezanechávame nevyriešené časti, ku ktorým je potrebné sa v budúcnosti vrátiť)
 - komplexnosť vecnú (snažíme sa vyriešiť čo najširší okruh problémov, s ktorými sa v území stretne – snažíme sa nezanechávať problémy, ku ktorým je potrebné sa vrátiť)
 - komplexnosť týkajúcu sa správneho konania - v jednom katastrálnom území bude vlastníkom správneho konania len raz (nebude oslovovaný raz pri vysporiadaní komunikácie, potom znovu pri vysporiadaní vodného toku a neskôr kvôli poľnohospodárskej pôde)
- Kontinuita procesu – pravidelnosť procesu šetrí náklady na personálne zabezpečenie v štátnej správe i u projektantských firiem – nie je potrebné opätovne prepúšťať a prijímať a následne zaškoľovať zamestnancov, zdokonaľujú sa technické postupy a zvyšuje ich odborná zdatnosť
- Transparentnosť a medzirezortná koordinácia – celý proces by mal byť koordinovaný s potrebami ostatných rezortov, územným plánovaním a samosprávami, a teda by mal šetriť aj ich náklady, resp. riešiť problémy, ktoré sú bez pozemkových úprav neriešiteľné.
- Variabilita, t.j. riešenia ušité na mieru pre konkrétne územia - prostriedky by sa mali vynakladať len na také riešenia a opatrenia, ktoré sú v danom území potrebné





Načo scelovať vlastníctvo, keď sa neskorším dedením aj tak rozdrobí?

Poznáte to: chcete niečo urobiť, dokonca je to pre vás i celú spoločnosť veľmi dôležité, ale niekto má svoje dôvody, pre ktoré sa mu do danej činnosti nechce. Začne teda vec spochybňovať, klásť „motivačné“ otázky, ktoré majú za cieľ vašu činnosť zastaviť. V prípade pozemkových úprav je mottom podprahovej antikampane starost' o zbytočne vynaložené úsilie, pretože „scelené pozemky sa neskôr postupným dedením tak či onak rozdrobia“ - ergo všetko by sme robili zbytočne, za súčasného stavu nemá význam sa do toho vôbec púšťať, najprv zmeňme dedičské zákony atď.

Napriek tomu, že takéto otázky usvedčujú pýtajúcich sa buď z neznalosti problematiky, alebo zo zaujatosti, je našou povinnosťou trpezlivo vysvetľovať. Omyl spočíva v troch skutočnostiach:

1. Projekt pozemkových úprav nerieši iba scelenie spoluvlastníckych podielov - zahŕňa aj mapovanie a vysporiadanie vlastníctva podľa skutočných hraníc v teréne
2. Na zabránenie drobenia pozemkov dedením už dnes existuje právna úprava v zákone č. 180/1995
3. Správanie vlastníkov má pri dedení v súčasnosti racionálnejší charakter, proti drobeniu spoluvlastníckych podielov pôsobí aj skupovanie poľnohospodárskej pôdy investormi

Pozrime sa na obrázky na protiľahlej strane - každý zobrazuje rozhranie medzi územím s vykonanými pozemkovými úpravami a územím, ktoré na pozemkové úpravy len čaká - je ľahko rozpoznateľné podľa zelených hraníc parciel registra E-KN. Ak by aj došlo k dedeniu a vzniku dvoch spoluvlastníckych podielov k jednej parcele registra C-KN, stane sa tak vždy v hraniciach, ktoré korešpondujú so stavom v teréne. Čiže vlastníci budú stále vedieť, kde sú hranice ich pozemku, t.j. aj to, čo majú akým spôsobom užívať, prípadne prenajímať.

V území s neusporiadaným vlastníctvom pri prípadnom dedení narastá počet podielov podľa skutočných užívateľských hraníc - časť pozemku je orná pôda, časť je súčasťou napr. mokrade a oba tieto diely sa dedením rozdeľia, pričom však ich hranice nie sú zreteľné v teréne.

Nariekanie nad uhorským dedičským právom má svoje opodstatnenie pri pohľade do minulosti, avšak ako argument pre neopodstatnenosť scelovania v súčasnosti už neobstojí. Podľa zákona č. 180/1995 o niektorých opatreniach na usporiadanie pozemkového vlastníctva nesmie dedením alebo iným právnym úkonom vzniknúť parcela menšia než 2000m² pri poľnohospodárskej pôde a 5000m² pri lesnej pôde.

Navyše, súčasný model dedenia je na Slovensku i v Českej republike rovnaký, napriek tomu sa v ČR vykonávajú pozemkové úpravy a sú financované zo štátneho rozpočtu.



Aby sme mali lepšiu predstavu, akým tempom dochádza po zápise PÚ do katastra nehnuteľností k opätovnému drobeniu scelených pozemkov, urobili sme analýzu vývoja rozdrobenosti pozemkového vlastníctva v 11-ich katastrálnych územiach. Spočítali sme v nich počet parciel, vlastníkov a vlastníckych vzťahov pred projektom, po zápise projektu do katastra nehnuteľností a v súčasnosti.

Nasledujúca tabuľka obsahuje štatistické údaje o počte právnych vzťahov, t.j. počte všetkých spoluvlastníkov na listoch vlastníctva. Veľkosť zmeny je uvádzaná v percentách a udáva, o koľko klesol (znamienko mínus) počet právnych vzťahov od predchádzajúceho stavu. Údaje sú počítané za celé katastrálne územie.

Katastrálne územie (Projekt PÚ)	Počet právnych vzťahov			Zmeny	
	pred zápisom PPÚ	po zápise PPÚ	súčasný stav KN	pred a po zápise projektu	od zápisu po súčasný stav
Dolná Lehota	45 372	12 520	12 094	-72,41%	-3,40%
Horná Lehota	52 255	21 199	20 284	-59,43%	-4,32%
Podbrezová	34 010	25 344	24 208	-25,48%	-4,48%
Stárňa	3 607	1 872	2 463	-48,10%	31,57%
Železné	639	271	194	-57,59%	-28,41%
Veľká Čalomija	13 781	3 804	3 587	-72,40%	-5,70%
Hrušov	23 814	8 825	8 911	-62,94%	0,97%
Zemianska Dedina	10 223	4 300	4 202	-57,94%	-2,28%
Ipeľské Uľany	4 038	2 729	2 766	-32,42%	1,36%
Jasenie	42 252	10 139	9 922	-76,00%	-2,14%
Krivá	63 132	23 333	21 042	-63,04%	-9,82%
Spolu/priemer:	293 123	114 336	109 673	-60,99%	-4,08%

Za obdobie približne 5-ich až 10-ich rokov od zápisu projektov PÚ do katastra nehnuteľností celkový počet právnych vzťahov nielenže nevzrástol, ale naopak, mierne klesol, čo možno vysvetliť práve starostlivosťou vlastníkov o zachovanie sceleného vlastníctva, prípadne predajom menších podielov jednému majoritnému vlastníkovi. Z uvedeného možno dedukovať, že scelenie pozemkov a zrealnenie ich umiestnenia je skôr impulzom na ich ďalšie zhodnotenie, resp. že ak raz bola scelením hodnota pozemku zvýšená, vlastníci ju z vlastnej vôle opäť neznižujú.

Napriek uvedenému, pravidlá drobenia pozemkov, najmä po zápise projektov PÚ, by mali byť upravené tak, aby počítali s väčším množstvom alternatív, ktoré sa vyskytujú v bežnom živote, t.j. aby zamedzovali drobeniu, ale aby neobmedzovali vlastníkov tam, kde fakticky k drobeniu nedochádza.

Uživací stav pred PÚ

Vlastnícke parcely konkrétneho vlastníka, ktorý je aj poľnohospodárom, evidované v registri EKN (zelená), nemajú žiadny priamy súvis s užívacími blokmi LPIS, na ktoré poľnohospodári poberajú dotácie (žltá)

Vlastníctvo a užívanie poľnohospodárskej pôdy

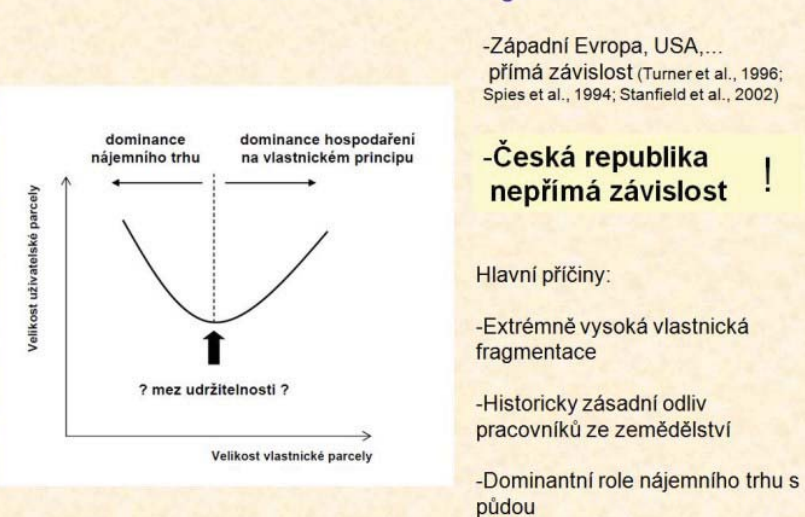
V Slovenskej republike sa na rozdiel od západnej Európy uplatňuje užívanie poľnohospodárskej pôdy na užívacom princípe, t.j. väčšinu obrábanej pôdy si poľnohospodárske subjekty prenajímajú od jej vlastníkov. Toto má zásadný vplyv na veľkosť užívacích parciel, a tým i na vzhľad a ekologickú stabilitu krajiny.

Prvým faktorom ovplyvňujúcim veľkosti užívacích parciel je počet poľnohospodárskych subjektov, ktoré v danom území hospodária. Tým druhým je počet vlastníckych pozemkov, t.j. parciel, ku ktorým sa viažu vlastnícke vzťahy. Ešte dôležitejším z hľadiska nakladania s pozemkom je počet tzv. spoluvlastníckych podielov, teda počet spoluvlastníkov jedného pozemku, pričom za celé územie hovoríme o počte vlastníckych vzťahov. Tretím faktorom je legislatíva upravujúca nakladanie s pozemkami a štvrtým je historický vývoj.

Na prvý pohľad by sme možno povedali, že čím je vyšší počet vlastníkov a vlastníckych pozemkov, tým bude aj vyšší počet pracovníkov v poľnohospodárstve. Niekde možno áno - u nás však nie, pretože vlastnícke pozemky vôbec nemusia byť, a vo veľkej väčšine ani nie sú, totožné s pozemkami užívacími.

Dochádza k paradoxnému javu, keď väčšia fragmentácia (rozdrobenosť) pozemkového vlastníctva (väčší počet vlastníckych parciel i vlastníckych vzťahov) vedie k homogenizácii užívania, t.j. k zväčšovaniu užívacích parciel. Na ilustráciu použijeme časť prezentácie prof. Skleničku (ČZU Praha, Konferencie 20let pozemkových úprav, Praha 2011).

Vztah vlastnícká vs. uživatelská fragmentace v ČR



Sklenicka, P., Salek, M. 2008. Landscape Ecology, 23. 299-311



Predchádzajúcu formuláciu si môžeme preložiť do zrozumiteľnej reči asi takto: ak je počet vlastníckych vzťahov (počet všetkých spoluvlastníckych podielov) príliš veľký, je priemerná veľkosť spoluvlastníckeho podielu príliš malá na to, aby ju bolo možné efektívne užívať. Nie je už možné hospodárenie na vlastníckom princípe, zostáva len možnosť dať tieto spoluvlastnícke podiely k pozemkom do nájmu, samozrejme, so všetkými dôsledkami, ktoré užívanie na nájmom princípe zahŕňa.

Zrejme najpodstatnejším faktorom ovplyvňujúcim užívacie vzťahy k poľnohospodárskej pôde je spôsob financovania, resp. dotovania agrosektora. Agrodotácie na jednotku plochy, tzv. priame platby, sú poskytované poľnohospodárskou platobnou agentúrou na podklade areálov LPIS, t.j. blokov poľnohospodárskej pôdy, ktorých hranice sa nezhodujú s hranicami parciel podľa katastra nehnuteľností.

Bez usporiadania a zjednodušenia vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej pôde neexistuje nijaký spôsob, ako poskytovanie agrodotácií podmieniť jednoznačnými nájmnými vzťahmi k prenajatým pozemkom. Prípadný evidenčný systém (ktorému sa v budúcnosti možno nevyhneme) by bol vzhľadom na extrémne vysoký počet vlastníckych vzťahov a neaktuálny stav katastrálnych máp ťažkopádny a nečitateľný.



Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy, komasácie, sceľovanie pozemkov - tieto výrazy pomenúvajú súbor činností, pomocou, ktorých možno v jednom projekte a v jednom správnom konaní vyriešiť, alebo prinajmenšom výrazne zjednodušiť a zefektívniť usporiadanie zložitých vlastníckych vzťahov v danom území.

Problémy, ktoré spôsobuje rozdrobené pozemkové vlastníctvo, sú vlastníci i užívatelia pozemkov nútení riešiť v každodennom živote prostriedkami, ktoré majú práve k dispozícii - teda rôznymi zámennými a kúpnyimi zmluvami, prípadne úpravou nájomných podmienok. Takmer vždy sa však jedná o veľmi „kotrbaté“ postupy, ktoré neprinášajú skutočné riešenia. Výkupy pozemkov podľa geometrických plánov pod rôzne investičné aktivity sú zdĺhavé a pre bežného človeka bez príslušného finančného zázemia takmer neuskutočiteľné. Netýka sa to však len jednotlivcov, ale i samospráv, správcov štátneho majetku, či súkromného investora.

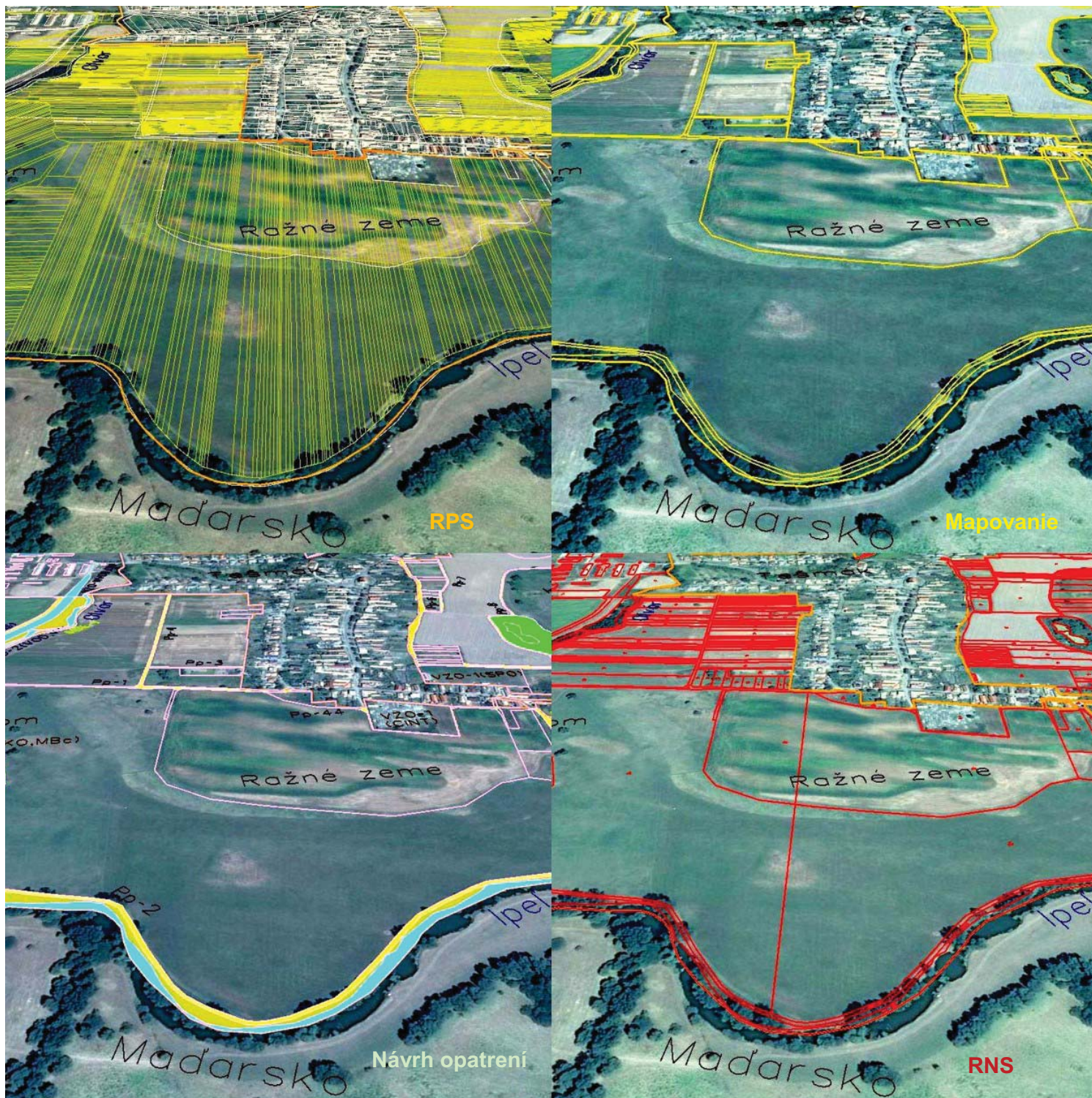
Každému, kto prišiel do styku s pozemkovými úpravami, či už išlo o projektantov, pracovníkov pozemkových úradov, vlastníkov a užívateľov, a kto pochopil výhody pozemkových úprav a jedinečnosť ponúkaného riešenia, museli projekty pozemkových úprav pripadať ako vynikajúci nástroj, ktorý je potrebné čo najskôr rozvinúť a aplikovať v celoštátnom meradle.

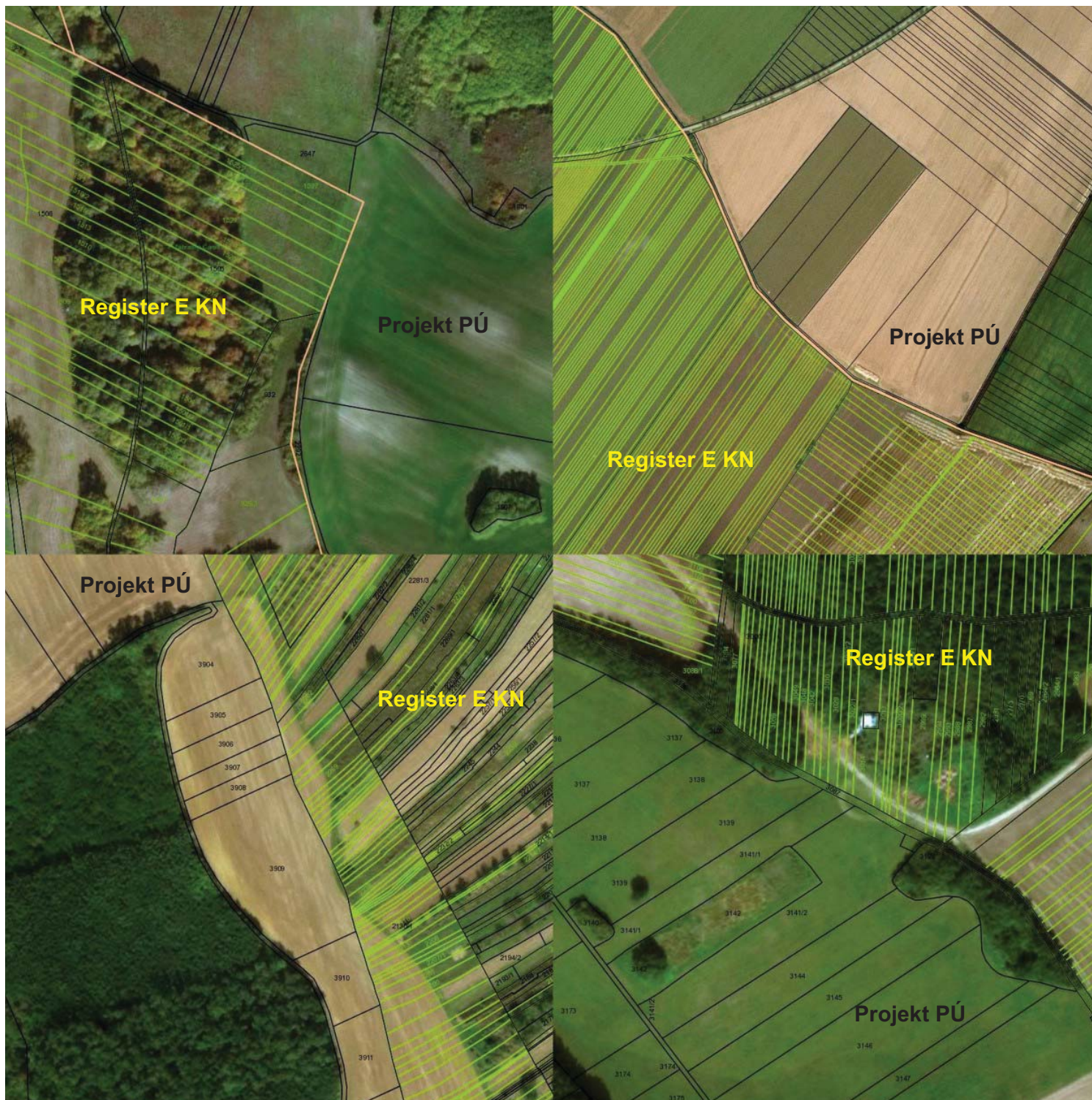
Pozemkové úpravy sú fenoménom, ktorý si vynútil život a činnosť človeka v poľnohospodárskej krajine. Ich forma, ktorá je používaná v tom ktorom období, je produktom ľudského intelektu, technických a vedeckých poznatkov doby, v ktorej boli tvorené ich pravidlá. Pozemkové úpravy sú opatrením, ktoré má pozitívny dopad súčasne na niekoľko oblastí nášho života. Projekty pozemkových úprav v danom území obsahujú vyriešené vlastnícke vzťahy k navrhovaným opatreniam, pričom zároveň rešpektujú prírodné pomery a technické obmedzenia.

Dôležité je uvedomiť si, že pokiaľ hovoríme o pozemkových úpravách vo všeobecnosti, máme na mysli tri činnosti, ktorých spoločným výsledkom má byť pozitívna premena krajiny:

- Návrh opatrení a pozitívnych zásahov do krajiny
- Usporiadanie a sceľovanie vlastníctva v súlade s navrhnutými opatreniami
- Realizácia opatrení priamo v teréne

Ak hovoríme o projekte pozemkových úprav (PPÚ), máme na mysli druhý bod, teda usporiadanie a sceľovanie vlastníctva až po zápis do katastra nehnuteľností. Veľkú časť spoločných zariadení a opatrení navrhujeme v rámci projektu pozemkových úprav, avšak je možné a niekedy žiadúce urobiť tieto návrhy v časovom predstihu pred spustením projektu. Najmä opatrenia, ktorých význam a rozsah presahuje jedno katastrálne územie (cyklotrasy, protipovodňové opatrenia) si vyžadujú včasné plánovanie v širšom území a koordináciu príslušných správcov.





Dôvody a výhody pozemkových úprav

Dôvody, pre ktoré je možné vykonávať pozemkové úpravy definuje exaktne Zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Pozemkové úpravy sa vykonávajú, ak

- je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona
- došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode pozemkových úprav
- má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné podmienky v obvode pozemkových úprav alebo jeho ucelenej časti
- je to potrebné v záujme obnovenia alebo zlepšenia funkcií ekologickej stability v územnom systéme a celkového rázu poľnohospodárskej krajiny
- má dôjsť k obmedzeniu poľnohospodárskej alebo lesnej výroby z dôvodu vyhlásenia ochranných pásiem, chránených území alebo z iných dôvodov
- sa v katastrálnom území vyčlenilo do bezplatného dočasného náhradného užívania viac ako 25 percent výmery poľnohospodárskej pôdy
- je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm

Výhody pozemkových úprav v skratke:

- Scelenie a sprístupnenie pozemkov a ich vytýčenie v teréne. Rozdelenie spoluvlastníctva a obdržanie 1-2 vlastných pozemkov zväčša v podiele 1/1.
- Zmapovanie skutočného stavu v teréne, spresnenie výmer parciel. Úprava tvaru pozemkov tak, aby ich bolo možné samostatne užívať
- Zastupovanie neznámych vlastníkov a vlastníkov s neznámym pobytom Slovenským pozemkovým fondom
- Sprehľadnenie pozemkového vlastníctva pre výber daní z nehnuteľností a investičné zámery
- Vytvorenie spoločných zariadení a opatrení - obecných pozemkov s komunikačnými, protieróznymi, vodohospodárskymi a ekologickými funkciami
- Možnosť odpredať malé podiely do 400 m² Slovenskému pozemkovému fondu alebo investorovi
- Zvýšenie trhovej hodnoty pozemkov, zatraktívnenie územia pre oblasť turizmu atď.

Schematické znázornenie činností vykonávaných v projekte pozemkových úprav



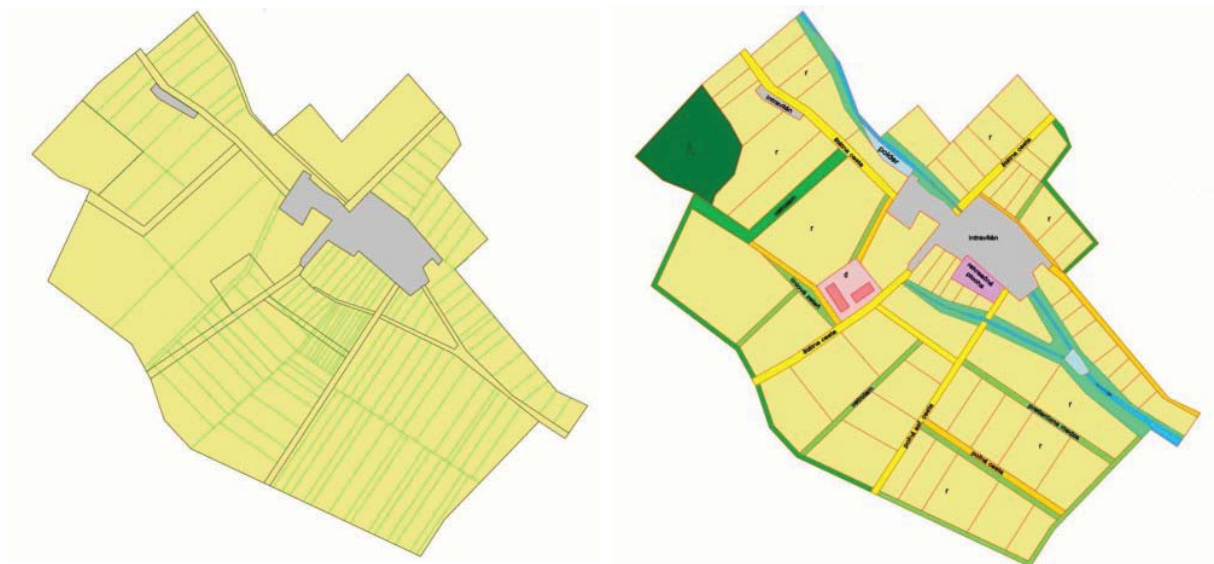
Jedinečnosť pozemkových úprav spočíva najmä v tom, že v jednom projekte a v jednom správnom konaní sa vykonávajú rôznorodé činnosti týkajúce sa pozemkov a krajiny:

1. Súpis a ocenenie vlastníctva: V rámci projektu vyhotovujeme Register pôvodného stavu - detailný súpis pozemkov každého vlastníka s ich ohodnotením, ktorý tvorí podklad pre správne a spravodlivé naprojektovanie nového stavu
2. Nové mapovanie: v rámci projektu vykonávame podrobné zameranie územia (účelové mapovanie polohopisu a výškopisu), komisionálne odsúhlasujeme stav jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v teréne
3. Nové usporiadanie pozemkov (scelenie, komasácia): je najdôležitejšou časťou projektu - vlastníkovi namiesto množstva jeho pôvodných pozemkov naprojektujeme niekoľko nových pozemkov
4. Plánovanie krajiny a investičná príprava: súčasťou projektu sú Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, ktoré sú akýmsi „územným plánom“ pre dané územie. Výsledkom projektu sú aj pozemky vo vlastníctve obce určené na realizáciu (výstavbu) spoločných zariadení a opatrení (komunikácií, líniovej zelene...)

Iba spojením týchto činností do jedného konania, jedného projektu je možné dosiahnuť maximálnu efektivnosť a opodstatnenie pre ich vykonávanie. Skúsenosti hovoria, že mapovanie extravilánových častí katastrálnych území bez riešenia pozemkového vlastníctva nemá takmer žiadny pozitívny výstup. Rovnako tak krajinné plánovanie nerešpektujúce zložitosť vlastníckych vzťahov neopustí nikdy oblasť projektov a štúdií a nevstúpi do etapy realizácie projektu v teréne.

Projekt pozemkových úprav je možné pripodobniť k extrémne zložitému geometrickému plánu a následne aj extrémne zložitým právnym listinám s príslušnými rozhodnutiami orgánov ochrany poľnohospodárskej pôdy a ďalšími prílohami - veľký počet riešených vlastníckych vzťahov by však v skutočnosti spôsobil celkovú neprehľadnosť a nerealizovateľnosť takého riešenia.

Projekty pozemkových úprav ponúkajú komplexný prístup k riešeniu a zjednodušeniu zložitých vlastníckych pomerov a ďalších nedostatkov v evidencii pozemkového vlastníctva.



Register pôvodného stavu a Register nového stavu pri komplexných pozemkových úpravách. (žltou farbou sú označené pozemky zahrnuté do projektu pozemkových úprav, sivou pozemky vyňaté z PPÚ)



Register pôvodného stavu a Register nového stavu pri jednoduchých pozemkových úpravách

Komplexné a jednoduché pozemkové úpravy

Podľa rozsahu riešeného územia i rozsahu riešených problémov môžeme hovoriť o pozemkových úpravách komplexných a jednoduchých.

Komplexné pozemkové úpravy

Obvodom PPÚ je spravidla celé územie extravilánu, z ktorého sú vyňaté zastavané časti. Scelenie pozemkov sa vykonáva v maximálnej miere, rovnako i návrh spoločných zariadení a opatrení. Komplexnosť takýchto pozemkových úprav sa prejavuje dvojako - v rozsahu spracovávaného územia i v rozsahu problémov, ktoré chceme v území vyriešiť, teda v rozsahu navrhovaných zariadení a opatrení. Komplexné pozemkové úpravy nariaďuje i financuje štát.

Výhody :

- Vlastníkovi scelíme jeho všetok nehnuteľný majetok v extraviláne
- Opatrenia navrhujeme v celom území s dôrazom na vyriešenie čo najväčšieho okruhu problémov
- Po PPÚ dostávame kvalitatívne novú homogénnu vektorovú katastrálnu mapu
- Usporiadanie pozemkov pod stavbami vo vlastníctve štátu, oddelenie vlastníctva známych a neznámych vlastníkov

Nevýhody:

- Časová náročnosť (po zracionalizovaní 4-6 rokov)
- Relatívna finančná náročnosť (vyššia celková cena, ale nižšia jednotková cena)

Jednoduché pozemkové úpravy

Obvodom JPÚ je spravidla záujmové územie v extraviláne (menej často i v intraviláne), slúžiace najmä investičným zámerom konkrétneho investora v prípade investičnej výstavby, zmien v obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy alebo vysporiadaní existujúcich inžinierskych stavieb. Jednoduché pozemkové úpravy povoľuje okresný úrad na žiadosť investora, ktorý JPÚ financuje

Výhody :

- Žiadateľovi (investorovi) scelíme jeho nehnuteľný majetok v danej lokalite
- Konanie môže byť pomerne rýchle (1,6 - 2 roky)

Nevýhody:

- Po JPÚ nedostávame novú súvislú katastrálnu mapu
- Zníženie rozdrobenosti a rozptýlenosti pozemkového vlastníctva je obmedzené len na obvod JPÚ



Typy jednoduchých pozemkových úprav

Novela zákona č. 330/1991 o pozemkových úpravách z r. 2017 definuje prípady, kedy možno usporiadať pozemkové vlastníctvo pomocou jednoduchých pozemkových úprav

- Jednoduché pozemkové úpravy pre poľnohospodárske a lesné využitie pri podstatných zmenách vo vlastníckych a užívateľských pomeroch (§8c)
- Jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu budúceho použitia pozemkov na iné účely ako hospodárenie na pôde (§8d)
- Jednoduché pozemkové úpravy pri investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde (§8e)
- Jednoduché pozemkové úpravy vykonávané na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomeroch v súvislosti s rozsiahlou zmenou štátnej hranice (§8f)
- Jednoduché pozemkové úpravy vykonávané na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomeroch k pozemkom pod osídleniami (§8g)
- Jednoduché pozemkové úpravy vykonávané na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomeroch v hospodárskych dvoroch (§8h)

Tieto zákonom explicitne stanovené dôvody, kedy možno povoliť jednoduché pozemkové úpravy dostatočne pokrývajú potreby praxe a pokiaľ sa vyskytne potreba usporiadať v nejakom území vlastníctvo, záujemcovia môžu využiť inštitút jednoduchých pozemkových úprav .

Pre vlastníkov sú rozdiely medzi jednotlivými typmi jednoduchých pozemkových úprav takmer nepostrehnuteľné, významnejšie rozdiely sú pri usporiadaní pozemkov pod osídleniami a v hospodárskych dvoroch, a to najmä v spôsobe vyrovnania za pôvodné pozemky.

Rozsahom (veľkosťou obvodu) môže byť projekt jednoduchých pozemkových úprav rovnako veľký ako projekt komplexných pozemkových úprav a v tomto prípade, je väčšinou rovnako rozsiahly aj obsah dokumentácie. Na druhej strane existujú príklady jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných na relatívne veľmi malom území - územne malý rozsah však nemusí znamenať menšiu rozdrobenosť pozemkového vlastníctva a zložitosť riešenia.

Benefity pozemkových úprav

Benefitov pozemkových úprav je pomerne veľa a ich vplyv je viditeľný v mnohých oblastiach. Nevýhodou je, že sa väčšina z nich prejavuje len postupne počas dlhého časového obdobia. Sú to najmä tie, ktoré majú presah do iných oblastí než je správa a evidencia, či nakladanie s pozemkami, teda napr. do ekológie alebo do sociálnej situácie na vidieku.

Z pohľadu, ktorý je pri pozemkoch zásadný, teda z pohľadu katastra nehnuteľností, t.j. ich evidencie, ide o dva prínosy, ktoré pocítite okamžite po zápise projektu PÚ do katastra nehnuteľností:

- Zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva
 - výrazne (niekoľkonásobne) sa zníži počet vlastníckych vzťahov, zníži sa i počet parciel
 - oddelí sa vlastníctvo známych a neznámych vlastníkov, verejný a súkromný majetok atď.
- Zosúladenie stavu katastrálnej mapy so stavom v teréne – vďaka mapovaniu, ktoré je súčasťou pozemkových úprav, sú k novým pozemkom evidované skutočné druhy pozemkov. Toto zrealnenie má v praktickom živote význam pre:
 - užívateľov i vlastníkov pri uzatváraní zmlúv
 - správcov štátneho majetku
 - investičné činnosti

Fyzicky sa v krajine prejaví pozitívny dopad pozemkových úprav v dvoch prípadoch:

- ak sa v rámci projektu PÚ naplánujú spoločné zariadenia a opatrenia, ktoré sa aj neskôr vybudujú
- ak sa vysporiadaním pozemkov uvoľní iniciatíva súkromných vlastníkov

Prvý prípad je charakteristický pre pozemkové úpravy v Českej republike, kde je realizácia opatrení v krajine zmyslom celého procesu. Na Slovensku sú príkladmi realizácií opatrení takmer výhradne len spevnené poľné komunikácie. V územiach s ukončenými PÚ pritom stovky pozemkov pripravených na výsadbu stromoradií, biokoridorov, či biocentier zatiaľ čakajú na svojho princa.

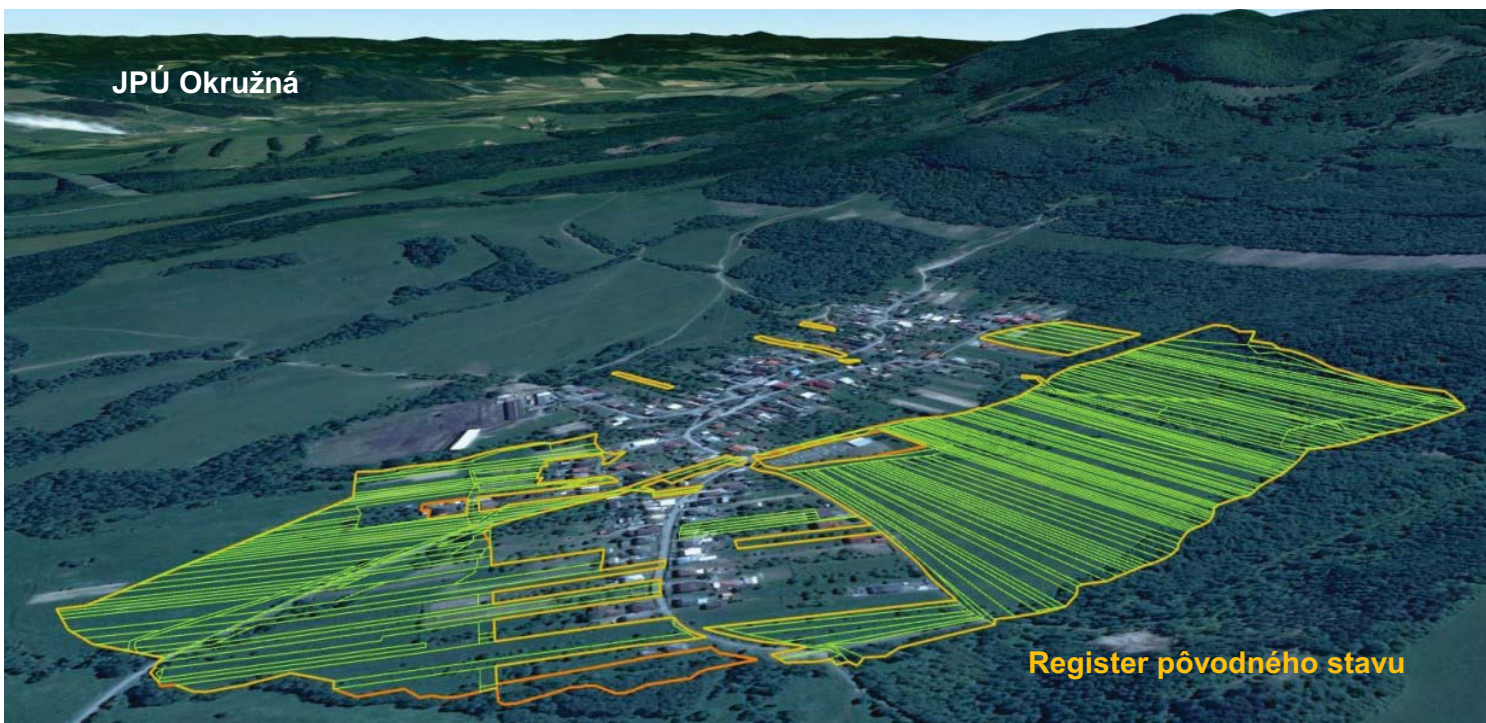
Druhý prípad je pomerne častý u nás. Takmer v každom území po pozemkových úpravách sa vyskytli podnikateľské subjekty alebo jednotlivci, ktorí si uvedomili, že sa vysporiadaním pozemkov otvárajú možnosti v ich využití. Jedná sa napr. o novovybudované vinárstva a novovysadené vinohrady, menšie vodné plochy, ktoré vznikli z bagrovísk a slúžia ako rybníky, jazdiarne, malé športové areály, poľnohospodárske stavby atď.



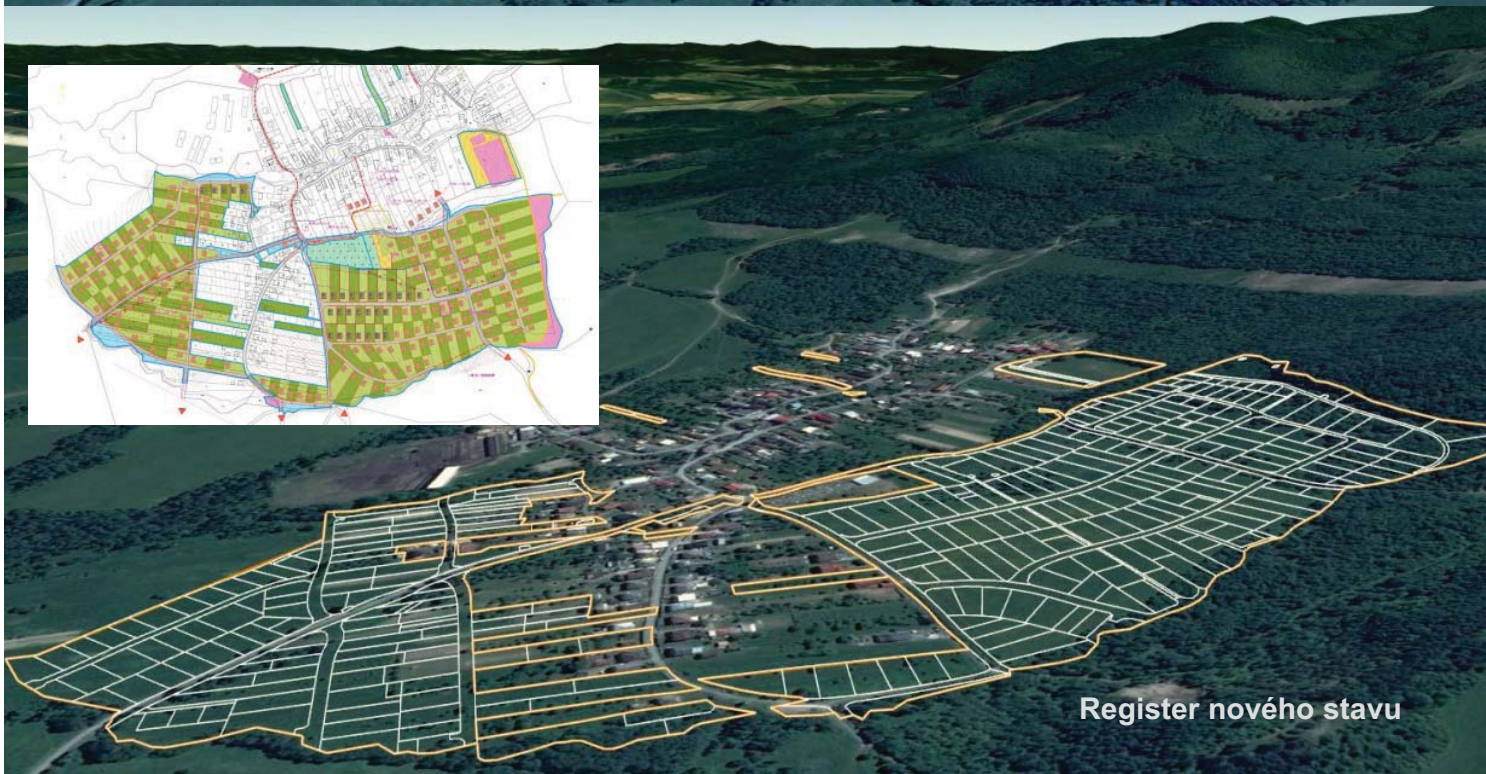
Na to aby sa prejavil pozitívny účinok usporiadania pozemkového vlastníctva pomocou pozemkových úprav nie je vždy potrebná dodatočná investícia zo strany štátu - usporiadané pozemky často pritiaľnu súkromnú iniciatívu. Pôvodne zanedbanú plochu, ktorú vlastnilo spolu viac než 200 spoluvlastníkov, premenil súkromník po scelení pozemkov na jazdiareň.

Príjemca	Benefity pozemkových úprav
Vlastník	Scelenie pozemkov, resp. spoluvlastníckych podielov - zjednodušený výkon vlastníckych práv, zjednodušenie administratívnych úkonov
	Reálna delba spoluvlastníctva (vlastník už nie je spoluvlastníkom s inými vlastníkmi, nakladá s pozemkami sám)
	Oddelenie spoluvlastníckych podielov nezistených vlastníkov a vlastníkov s neznámym pobytom
	Oddelenie podielov problémových vlastníkov, ktorí blokujú nakladanie s nehnuteľnosťami - ušetria sa tým súdne spory o rozdelenie podielového spoluvlastníctva
	Jednoznačná vytýčiteľnosť hraníc pozemkov - prakticky vylučuje súdne spory o hranice nehnuteľností
	Sprístupnenie pozemkov (podmienkou PÚ je, že každý pozemok musí mať zabezpečený prístup)
	Zvýšenie trhovej ceny pozemkov
	Možnosť rozdelenia majetku pozemkových spoločností (urbárov), najmä nefunkčných - vyriešiť tak veľký počet spoluvlastníkov tzv. spoločných nehnuteľností umožňujú len PÚ
	Zvýšenie záujmu o vysporiadanie vlastníctva po predkoch (dedenie) - má za následok celkové zníženie počtu tzv. neznámych vlastníkov
	Upresnenie nájomných vzťahov - prenajímam presnú plochu, resp. viem, čo presne prenajímam - nové kvalitné zmluvy
	Oddelenie spoluvlastníckych podielov zaťažených ťarchami a exekúciami
	Vyrovnanie v peniazoch - možnosť zbaviť sa malých spoluvlastníckych podielov, ktoré neprinášajú nijaký úžitok, avšak administratívne náklady na ich transfer na iného vlastníka by boli neúmerne vysoké voči ich hodnote
Užívateľ	Zjednodušenie nájomných vzťahov, zmlúv, jasné definovanie predmetu nájmu
	Stabilizácia hospodárenia na vlastnej i prenajatej pôde podľa jasných pravidiel
	Vysporiadanie areálov hospodárskych dvorov a príprava územia pre budúce investičné aktivity
	Zosúladenie evidencie podľa katastra nehnuteľností a areálov LPIS, ktoré slúžia na pridelovanie agrodotácií
	Umožnenie hospodárenia pre mladých farmárov na vlastnej pôde (nie na plochách v podnájme) - umožňuje dlhodobé investície do pôdy, lepšiu starostlivosť
	Umiestnenie vlastných alebo prenajatých pozemkov bližšie k farmám alebo hospodárskym dvorom
	Ochrana užívanej pôdy pred neoprávnenými nárokmi iných užívateľov (krížové plnenie) alebo pred špekulatívnym výkupom pôdy

Príjemca	Benefity pozemkových úprav
Kataster nehnuteľností	Obnova katastrálneho operátu novým mapovaním - nahradenie doterajších prevažne nečíselných máp (VKMn) novou vektorovou katastrálnou mapou číselnou (VKMč)
	Zníženie počtu vlastníckych vzťahov - sprehľadnenie katastrálneho operátu
	Aktualizácia údajov o vlastníkoch
Štát	Majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov pod stavbami, objektami a územiaми v správe štátu - napr. vodné toky, plochy a vodohospodárske stavby, cesty, chránené oblasti, závlahy
	Scelenie poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve štátu - zjednodušená správa
	Efektívnejšia ochrana poľnohospodárskej pôdy - rýchlejšie a presnejšie rozhodovanie orgánov ochrany poľ. pôdy, odbúrajú sa rozhodovania o zmene druhov pozemkov, ktoré sú spôsobené neaktuálnosťou katastrálnych máp (nesúlalom skutočného stavu s mapou)
	Zlepšenie podmienok pre výkup pozemkov na realizáciu zámerov vo verejnom záujme
Samospráva	Prostredníctvom vyrovnania v peniazoch môže štát nadobudnúť značné množstvo pôdy za pomerne výhodných podmienok, ktorú možno v rámci projektu ihneď využiť na potrebné účely (usporiadanie ciest, vodných tokov...)
	Optimálne rozmiestnenie obecného majetku pre verejnoprospešné využitie v súlade s územným plánom, resp. požiadavkami obce
	Sprehľadnenie výberu daní z nehnuteľností
	Vlastníctvo pozemkov pod spoločnými zariadeniami (poľné cesty, biokoridory, stromoradia, vodozádržné opatrenia...) ako predpoklad ich budúcej realizácie
Krajina	Pritiahnutie nových investícií na vysporiadaných pozemkoch (vytvorenie územných rezerv pre investície, bytovú a inú výstavbu)
	Vytvorenie a implementácia MÚSESu vrátane vyriešenia vlastníckych vzťahov k dotknutým pozemkom
	Vymedzenie nových pôdnych celkov s cieľom obmedziť veľkoblokový spôsob hospodárenia
	Rebonitácia - PÚ sú dnes jediný systematický spôsob aktualizácie máp bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ)
	Jednoznačnosť pri určovaní zodpovednosti za hospodárenie na pôde, ale aj za jej devastáciu
	Príprava opustených poľnohospodárskych dvorov, tzv. brownfieldov na postupné oživenie a investície, čím sa obmedzia plochy záberov poľnohospodárskej pôdy
	Príprava pozemkov na opatrenia súvisiace s adaptáciou na klimatickú zmenu
	Zmena typu manažmentu krajiny z takmer čisto užívateľského smerom k vlastníckemu, t.j. k stavu, keď je vlastník prirodzene motivovaný starať sa o svoj majetok tak, aby prinášal úžitok, čo najdlhšie



Register pôvodného stavu



Register nového stavu

Pozemkové úpravy a investičná výstavba

Príprava území určených na realizáciu developerských zámerov v oblasti individuálnej bytovej výstavby, obytných zón, či výstavby priemyselných areálov je takmer vždy spojená s „majetkoprávnym vysporiadaním“ pozemkov, ktorých sa investičný zámer týka.

V prípade, že je vlastníctvo k pôvodným pozemkom príliš rozdrobené alebo je problém s jeho „vysporiadaním“ kvôli existencii tzv. neznámych vlastníkov alebo vlastníkov s neznámym pobytom (často stačí aj známy vlastník, ktorý je neaktívny, nezastihnuteľný alebo odmieta komunikovať), je projekt jednoduchých pozemkových úprav jediným spôsobom, ako sa k usporiadaným stavebným pozemkom prepracovať.

Opodstatnenosť vykonávania jednoduchých pozemkových úprav z dôvodov investičného zámeru v určitom obmedzenom území je daná kvalitou zámeru investora a jeho súladom s územnoplánovacou dokumentáciou. Uplatnenie takéhoto typu jednoduchých pozemkových úprav však už môžeme dokumentovať celým radom príkladov z praxe. Dá sa povedať, že je to v súčasnosti najrozšírenejší typ jednoduchých pozemkových úprav, vďaka ktorému sa rozrastajú obce a mestá o nové obytné zóny.

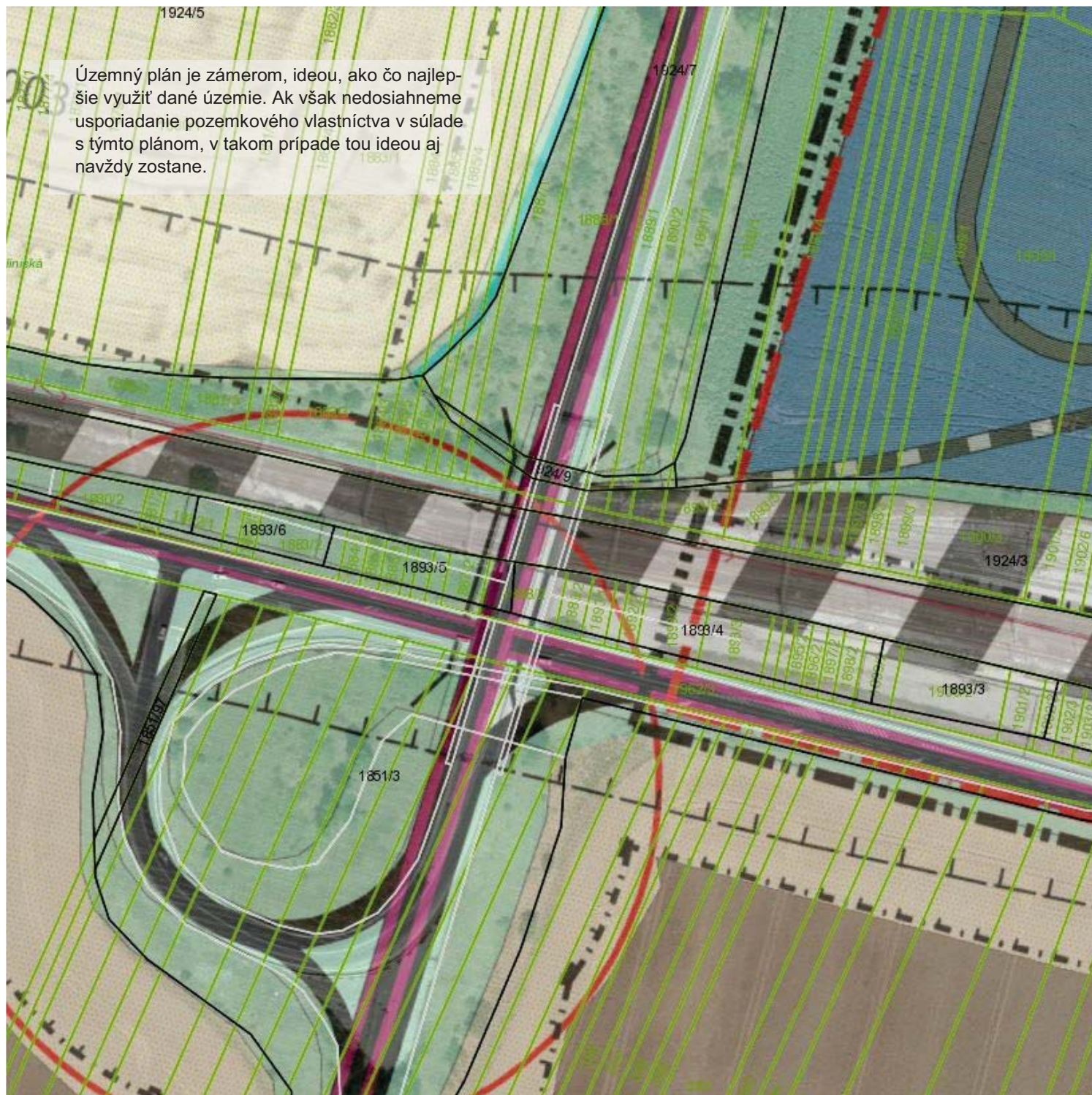
Dôležitú úlohu pri projektoch JPÚ pre investičnú výstavbu má ocenenie pôvodných pozemkov - v projekte používame termín hodnota pozemku - tá býva v projektoch PÚ určovaná nasledovne:

- na plochách poľnohospodárskej pôdy určená podľa areálov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ)
- na plochách lesných pozemkov znaleckým posudkom
- na plochách určených na výstavbu znaleckým posudkom - tento spôsob je uplatňovaný práve na plochách určených na bytovú prípadne investičnú výstavbu

V etape Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia spracovateľ naprojektuje po dohode so združením účastníkov pozemkových úprav pozemky, na ktorých sa budú realizovať spoločné a verejné zariadenia a opatrenia - najmä však komunikácie, verejná zeleň a verejné priestranstvá.

Vytvorením stavebných pozemkov z existujúcich pôvodných pozemkov dochádza k niekoľkonásobnému navýšeniu ich trhovej hodnoty.

Samozrejme, vybudovanie spoločných zariadení (komunikácie, zeleň...) a príslušnej infraštruktúry (inžinierske siete) nie je súčasťou projektu jednoduchých pozemkových úprav - po jeho zápise však už výstavbe nestoja v ceste prekážky spôsobené neusporiadaným pozemkovým vlastníctvom.



Pozemkové úpravy ako nástroj na realizáciu územného plánu

Vzťah pozemkových úprav a územného plánovania je veľmi úzky a často diskutovaný. Najmä v extravilánových častiach môže byť projekt PÚ/JPÚ nástrojom, ktorý pripraví pozemky na realizáciu zámerov obsiahnutých v územnoplánovacej dokumentácii.

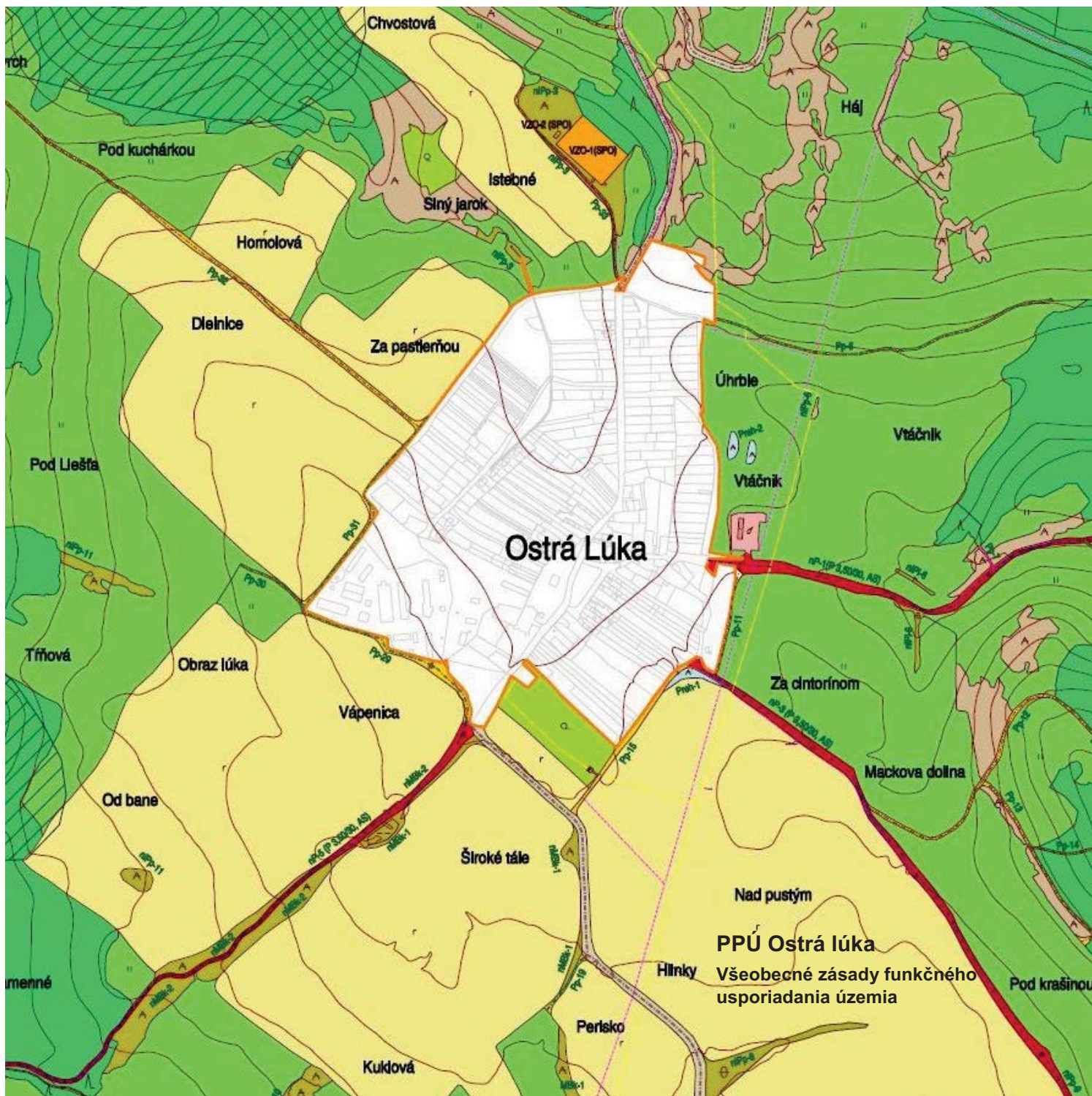
Časová následnosť projektu pozemkových úprav a územnoplánovacej dokumentácie môže byť rôzna, ideálnym prípadom, je keď PPÚ nasleduje po schválení ÚPD, ktorá rieši väčší okruh problémov. Pozemkové úpravy tak môžu byť do určitej miery realizátorom ÚPD. Vďaka zákonu č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách máme v rukách nástroj, ktorým možno v extraviláne niektoré zábery z územného plánu preniesť do terénu vo forme obecných pozemkov určených na verejnoprospešné účely.

Treba mať na pamäti, že pozemkové úpravy sú predovšetkým nástrojom - ich úspešnosť resp. neúspešnosť závisí od cieľov, ktoré nimi chceme vyriešiť a následne od spôsobu ich vykonávania. Stanovenie týchto cieľov je okrem samotného PPÚ aj úlohou ÚPD.

Možno povedať, že sa tieto dve činnosti vzájomne dopĺňajú a ich vzájomnou koordináciou sa môže ich spoločný efekt výrazne násobiť.

Projekt pozemkových úprav	Územnoplánovacie dokumentácia
časovo obmedzený projekt, končí zápisom do katastra nehnuteľností, do budúcnosti zostávajú v platnosti hranice navrhnutých pozemkov	spoločenská dohoda (verejná listina), ktorá má dlhodobú platnosť s občasnými dodatkami
po jeho zápise sú pripravené pozemky vo vlastníctve obce slúžiace pre spoločné účely	je živá, priebežne aktualizovaná
rieši detaily na úrovni vlastníckych hraníc (1:1000)	rieši detaily na úrovni objektov (1:10000)
rieši len obvod PPÚ - spravidla extravilán katastrálneho územia alebo jeho časť	rieši celé územie obce

S ohľadom na smutnú skutočnosť, že vykonanie komplexných pozemkových úprav na celom území SR bude aj pri najlepšej vôli záležitosťou troch až štyroch desaťročí, zostávajú projekty jednoduchých pozemkových úprav najmä pre prímestské zóny jediným spôsobom ako ich pripraviť na realizáciu zámerov z územného plánu, či už sa jedná o výstavbu bytov, cyklotrás alebo rekreačných a oddychových zón.



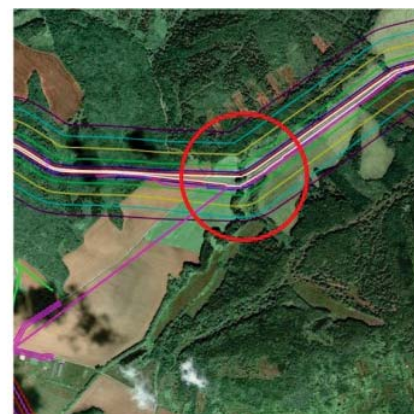
Možnosti pozemkových úprav ako "predĺženej ruky ÚPD" sa prejavia pri naprojektovaní pozemkov pre spoločné a verejné zariadenia a opatrenia. V PPÚ môžeme do detailov naprojektovať pozemok pod jestvujúci alebo plánovaný biokoridor, alej alebo poľnú cestu a zároveň tento pozemok aj vlastnícky vyriešiť. Vďaka ustanovenia zákona z §12 sa vlastníkom takýchto pozemkov stáva obec, pričom výmera týchto pozemkov sa pokryje v prvom rade z pôvodných tzv. „neknihovaných“ pozemkov vo vlastníctve štátu, obce, prípadne na ňu prispejú vlastníci všetkých pozemkov rovnakým percentom z výmery pozemkov v ich vlastníctve. Tieto pozemky vo vlastníctve obce sú zaťažené vecným bremenom - nemožno ich predať, resp. zmeniť spôsob ich využitia. Do obecného resp. štátneho vlastníctva sa tak môžu dostať aj pozemky, na ktorých sa nachádzajú pamiatkovo chránené objekty, významné krajinotvorné prvky, chránené časti prírody a iné. Vyriešením vlastníckych vzťahov k takýmto pozemkom sa otvára priestor na ďalšie investičné činnosti.

Projekt pozemkových úprav (PPÚ) zastrešuje v jednom procesnom konaní niekoľko na seba nadväzujúcich činností, ktoré je možné v zásade vykonávať aj samostatne, avšak ich spojením do jedného konania/projektu dochádza k znásobeniu ich účinku. Vykonávanie týchto činností v rámci jedného PPÚ prináša možnosť ich priamej koordinácie jedným zhotoviteľom. Na stole zodpovedného projektanta pozemkových úprav sa stretnú všetky informácie o území až po úroveň vlastníckych vzťahov. Navrhované opatrenia sú konzultované so všetkými účastníkmi projektu t.j. vlastníkmi, obcou, správcami štátneho majetku, organizáciami na ochranu prírody ...

Príklad, keď bola územnoplánovacia dokumentácia spracovaná bez znalostí o vlastníckych vzťahoch k pozemkom a o miestnych podmienkach.



ÚPD – návrh vodnej nádrže a lyžiarskeho vleku



Podzemné inžinierske siete



Vlastnícke vzťahy

Pozemkové úpravy a poľnohospodárstvo

Hoci sú pozemkové úpravy opatrením, ktorého pozitívne účinky sa dotýkajú viacerých oblastí nášho života, prevažná väčšina navrhovaných opatrení a činností vykonávaných v rámci projektu je smerovaná na skvalitnenie infraštruktúry v poľnohospodárstve. Usporiadanie pozemkového vlastníctva pre potreby poľnohospodárov po roku 1989 bolo aj hlavným popudom, pre ktorý sa začalo uvažovať o pozemkových úpravách.

Základným problémom súčasného usporiadania poľnohospodárskych pozemkov je oddelenie užívacieho stavu a vlastníctva. Užívanie poľnohospodárskej pôdy, ale najmä poberanie agrodotácií, tzv. priamych platieb sa uskutočňuje na podklade tzv. pôdnych blokov LPIS, ktoré predstavujú reálne hranice blokov ornej pôdy v teréne. Vzhľadom na účel, na ktorých ich pôdohospodárska platobná agentúra eviduje, nie sú ich hranice určované s geodetickou presnosťou a nemajú nijaký súvis s hranicami parcel C-KN a alebo E-KN evidovanými v katastri nehnuteľností.

Tento fakt má za následok aj neistotu v nájomných a užívacích vzťahoch, ktoré boli často kreované na základe dohody medzi miestnymi poľnohospodármi podľa starších nepresných údajov o vlastníctve prenajímateľov, t.j. pôvodných vlastníkov poľnohospodárskych nehnuteľností.

Jednoznačné a prehľadné vlastnícke vzťahy k poľnohospodárskej pôde zvyšujú šance malých a mladých poľnohospodárov dostať sa k užívaniu vlastných alebo prenajatých pozemkov, umožňujú dlhodobo investovať do poľnohospodárskej pôdy (hnojenie, vápnenie...), mať istotu, že „investujem do svojho“ a zvyšujem trhovú hodnotu vlastných pozemkov.

Cieľom je okrem zníženia počtu parcel a spoluvlastníckych podielov aj maximálne zosúladienie a zjednodušenie vlastníckeho a užívacieho stavu tak, aby vznikli dostatočne veľké vlastnícke parcely, ktoré vytvoria zmysluplné užívacie bloky.

Súčasťou projektu pozemkových úprav je Plán spoločných zariadení a opatrení obsahujúci návrh novej siete poľných ciest, ktoré zabezpečujú prístupnosť nového poľnohospodárskeho pozemku každého vlastníka.

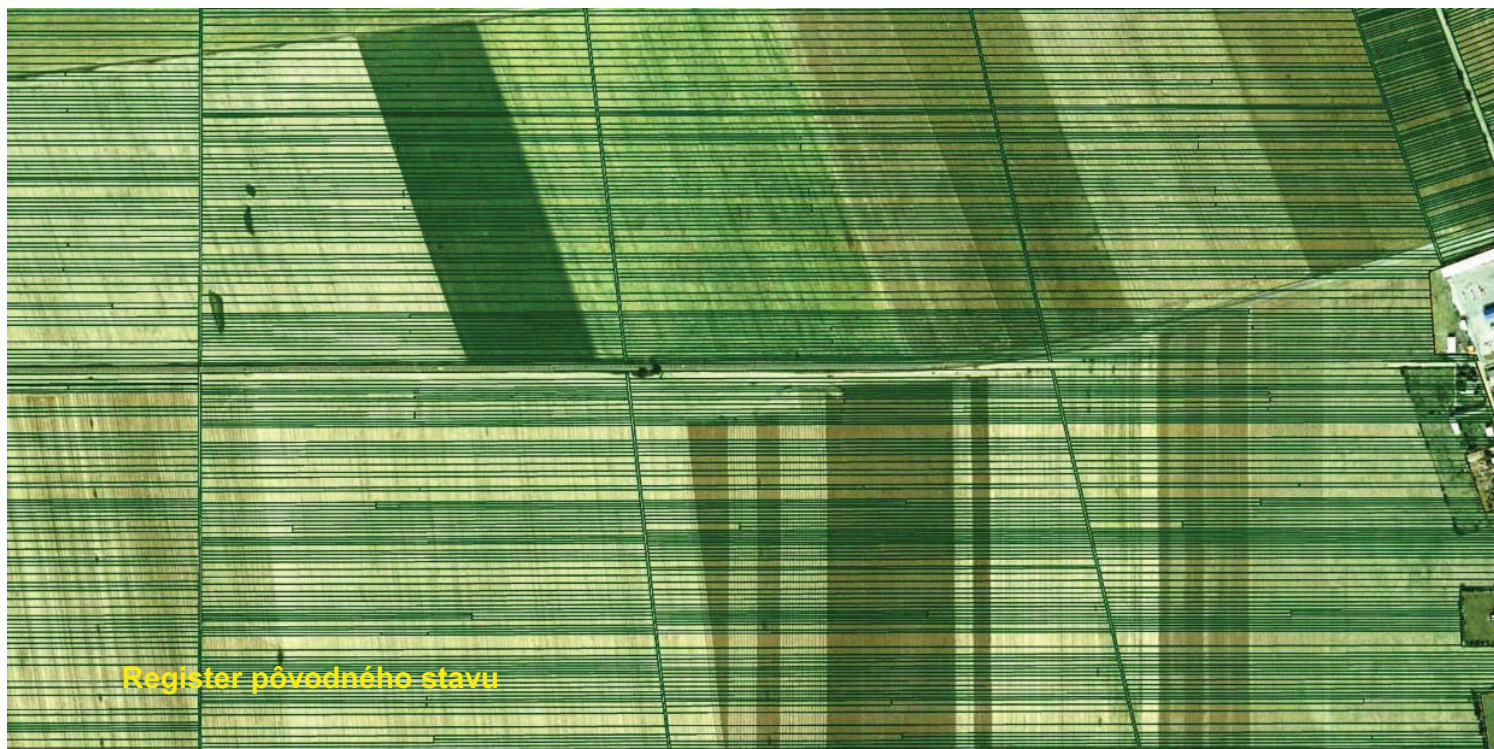
Obdobie spracovania projektu pozemkových úprav je obvyčajne sprevádzané zmenou vlastníctva časti poľnohospodárskej pôdy - vlastníci malých podielov, ktoré pre vlastníka kvôli administratívnym nákladom ani nemá zmysel držať vo vlastníctve, samostatne ich užívať alebo prenajímať, sa týchto zbavujú - odpredávajú ich súčasným užívateľom, ktorým sa tieto podiely zlúčia s ich doterajším vlastníctvom.

Efektívnosť investície do scelenia spoluvlastníckych podielov k poľnohospodárskym pozemkom sa prejaví v náraste hodnoty pozemkov a v stabilizácii podnikania v poľnohospodárstve. Jednoznačné vlastníctvo k poľnohospodárskym pozemkom odstráni neistotu v nájomných vzťahoch a žiadostiach o dotácie. Významným benefitom je aj zjednodušenie a sprehľadnenie evidencie nájomných a užívacích vzťahov.

Katastrálne mapy pred PÚ

Areály LPIS

Katastrálna mapa a LPIS po PÚ



Register pôvodného stavu



Register nového stavu

PPÚ Malé Šarovce

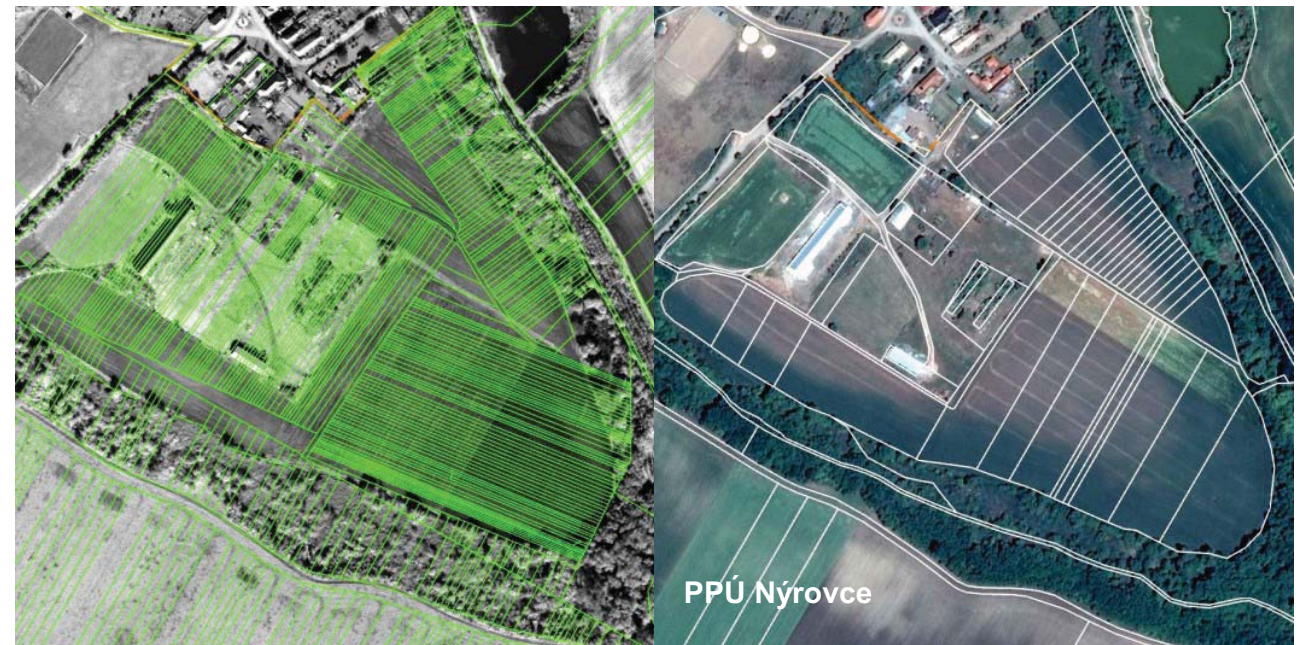
Počas spracovania projektu PÚ dochádza k prirodzenému "upratovaniu" vlastníckych vzťahov - dedičia si prededia polozabudnuté pozemky starých otcov, zníži sa počet tzv. "neznámych vlastníkov". Poľnohospodárom sa výrazne zjednoduší evidencia nájomných vzťahov a zvýši istota ohľadom dlhodobého nájmu.

Z hľadiska poľnohospodárov prinášajú pozemkové úpravy ešte jeden významný benefit - po zápise projektu do katastra nehnuteľností sú v zhode hranice druhov pozemkov v katastrálnej mape a v teréne - nové údaje katastra je teda možné využiť aj na spresnenie areálov poľnohospodárskej pôdy v dotačnom systéme LPIS.

Napriek tomu, že dnes vlastníci a užívatelia poľnohospodárskych pozemkov uzatvárajú nájomné zmluvy podľa zákona č.504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, predmet takéhoto nájmu je vo väčšine prípadov ťažko uchopiteľný - hoci je v zmluvách v lepšom prípade uvedené, ktorých pozemkov sa nájom týka, nie je možné určiť, najmä vlastníka sa to ťažko dozvie, kde príslušný poľnohospodár príslušné pozemky užíva.

Možnosti, ako užívací stav poľnohospodárskych pozemkov sprehľadniť a stabilizovať už pred vykonaním pozemkových úprav dáva novela zákona č.504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, najmä použitie §12a, §12b a §12c. Detaily a technické náležitosti týchto postupov upravuje vyhláška č.172/2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájmu.

Dôsledné spracovanie tabuľkovej i mapovej časti evidencie prenajatých a vlastných pozemkov môže vyriešiť doterajšie nezrovnalosti v užívateľských vzťahoch.



PPÚ Nýrovce



JPÚ na usporiadanie poľnohospodárskych dvorov

Novela zákona o pozemkových úpravách priniesla nové možnosti využitia pozemkových úprav, a to najmä pri usporiadaní pozemkového vlastníctva v poľnohospodárskych dvoroch (§8h). Tie tvoria v rámci poľnohospodárskych pozemkov osobitnú kategóriu - sú to zväčša stavby a zastavané a ostatné plochy ležiace na pôvodných nevysporiadaných pozemkoch evidovaných v registri E-KN.

Ich využitie, ďalší rozvoj, či investície do obnovy stavieb a infraštruktúry sú podmienené práve vysporiadanými vzťahmi k stavbám a zastavaným pozemkom.

Obvod projektu pozemkových úprav tvorí samostatný obvod pozemkov v hospodárskom dvore alebo časti hospodárskeho dvora a samostatný obvod pozemkov na účely vyrovnania. Hodnota pozemkov sa určí znaleckým posudkom, znalca ustanoví okresný úrad. Náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ. Vlastníkom pozemkov v hospodárskych dvoroch sa vyrovnanie poskytuje v pozemkoch. Nové pozemky sa vlastníkom poskytnú v rovnakej hodnote, akú majú pôvodné pozemky. Ak vlastníkom pozemnej stavby, ktorá sa nachádza v obvode hospodárskeho dvora, vlastní v obvode projektu pozemkových úprav pozemky, má prednostný nárok na umiestnenie nových pozemkov pod touto pozemnou stavbou.

Množstvo areálov poľnohospodárskych dvorov bolo vysporiadaných aj v projektoch komplexných pozemkových úprav a je nutné zdôrazniť, že takéto riešenie ponúka väčšiu variabilitu a pri ústretovom prístupe všetkých účastníkov aj lepšie výsledky.



Na obrázkoch hore vidno v ľavej časti rozdiel v evidovanií blokov LPIS, na ktoré sa poberajú agrodotácie a parcel katastra nehnuteľností, ku ktorým sa viažu vlastnícke vzťahy.

Výsledný užívaci stav po zápise projektu JPÚ v kombinácii s užívaním podľa §12a zákona č.504/2003 o nájme poľnohospodárskej pôdy





Pozemkové úpravy a vinohradníctvo

Charakter pozemkového vlastníctva vo viničných honoch závisí od spôsobu využitia pôvodných pozemkov, na ktorých sa súčasne vinohrady nachádzajú. Môže sa jednať o pôvodné vinohrady vo vlastníctve drobných vlastníkov alebo o vinohrady vysadené v neskoršom období na pôvodných orných pôdach, prípadne pasienkoch.

V prvom prípade vlastníctvo korešponduje s hranicami v teréne, avšak len potiaľ, pokiaľ sú pôvodné vinohrady aj v súčasnosti udržiavané a využívané. Častým javom sú opustené a zanedbané vinice, ktoré zarastajú nelesnou drevinovou vegetáciou a ich návrat k pôvodnému účelu by sa nezaobišiel bez rekultivácie a rozsiahlejšej investície do obnovy vinohradov. Prekážkou v investovaní do obnovy tohto typu vinohradov je práve rozdrobenosť pozemkového vlastníctva spočívajúca jednak vo veľkom počte parciel a takisto vo veľkom počte vlastníkov a vlastníckych podielov.

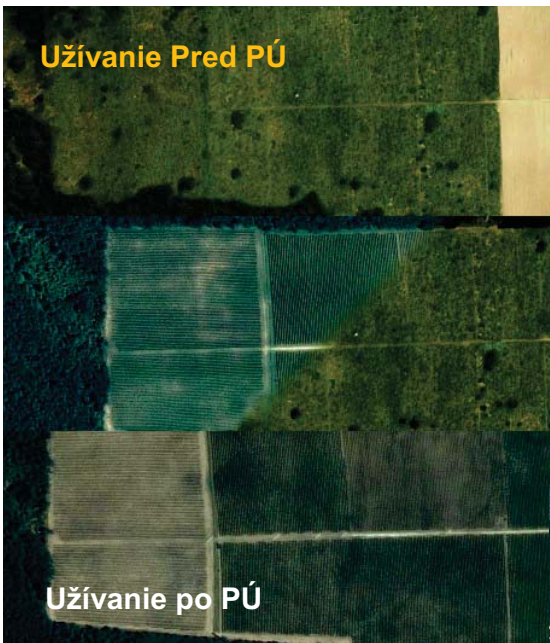
Vykúpenie väčšej súvislej plochy bežnými komerčnými prostriedkami je popri časovej náročnosti aj pomerne rizikové - úspešnosť vykúpenia celej zamýšľanej plochy je veľmi otázná. Zahŕňa v sebe totiž jednanie so všetkými dotknutými známymi vlastníkami a v prípade, že sa tento krok podarí úspešne absolvovať, nádejný vinohradník stojí pred problémom s neznámymi vlastníkami, resp. vlastníkami s neznámym pobytom. V tejto fáze stroskotajú mnohé investičné aktivity - spoluvlastnícke podiely, na ktoré doteraz neprebehli dedičské konania, nie je možné odkupovať - celé usporiadanie pozemkov sa naťahuje a oddaľuje. Z pozemkov pôvodných vinohradov sa stáva „umŕtvené vlastníctvo“, ktoré vlastníkom neprináša nijaký úžitok, ale zaťažuje ich. Často sú takéto pozemky vo viničných honoch jedinými poľnohospodárskymi nehnuteľnosťami, ktoré vlastní - vzhľadom na ich nízku cenu je však takmer nemožné sa ich zbaviť predajom. Náklady na prevod nehnuteľnosti v týchto prípadoch prevyšujú jej trhovú hodnotu.

Príklady z praxe ukazujú, že tam, kde sa vo vinohradoch pomocou pozemkových úprav výrazne zjednodušilo pozemkové vlastníctvo, došlo k následnému oživeniu obrábania vinohradov, resp. k úplne novej výsadbe.

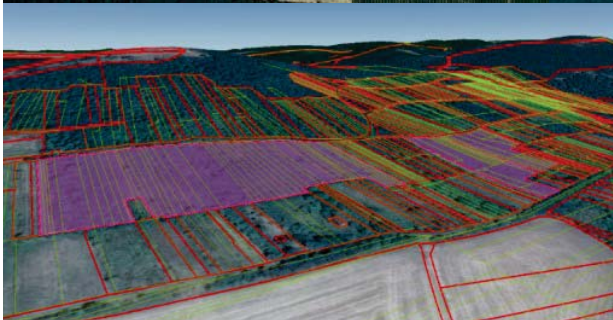
Zaujímavú možnosť predstavuje aj tzv. vyrovnanie v peniazoch - spoluvlastnícke podiely vo viničných honoch bývajú často menšie než 400 m² - vlastníci týchto podielov majú možnosť namiesto podielov na nových pozemkoch, ktoré by im vzhľadom na ich veľkosť neprinášali žiaden úžitok, pristúpiť na vyrovnanie v peniazoch, čo znamená, že investor jednoduchých pozemkových úprav im vyplatí príslušnú cenu za ich podiely, pričom nemusia znášať obvyklé náklady na vypracovanie kúpnopredajných zmlúv a vklad do katastra nehnuteľností.

Vlastníctvo vo viničných honoch má pre vysoký počet parciel C-KN a vysoký počet nesúladv ich hraníc špecifický charakter a pozemkové úpravy sú jediným efektívnym spôsobom, ako ich naraz vlastnícky vysporiadať.

Užívanie Pred PÚ



Užívanie po PÚ



PPÚ Ladice

Porovnanie ortofotosnímkov z obdobia pred vykonaním projektu pozemkových úprav (r.2006) a po ňom (r.2017) je dobrým príkladom toho, aký vplyv má samotné usporiadanie pozemkového vlastníctva na zintenzívnenie obrábania zanedbaných vinogradov.



Register pôvodného stavu



Register nového stavu

PPÚ Tešmák

Register pôvodného stavu



Register nového stavu

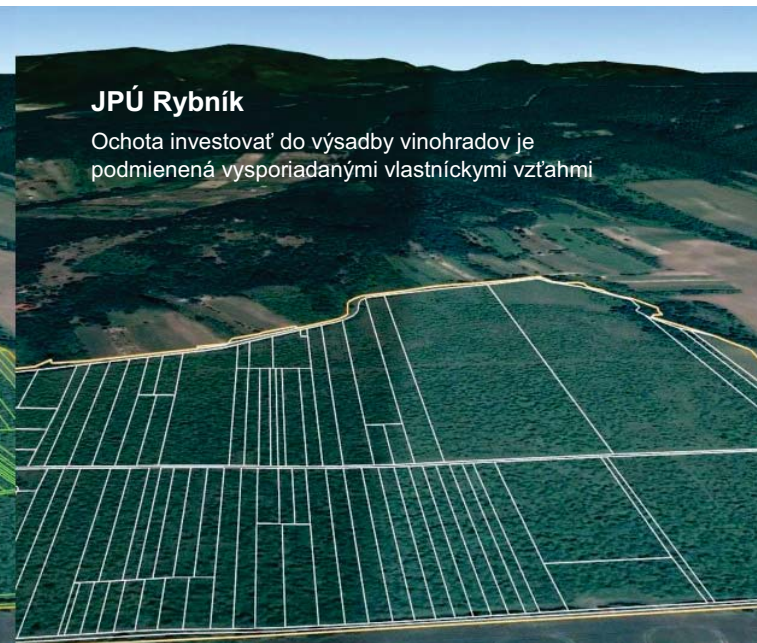


JPÚ Rybník

Ochota investovať do výsadby vinogradov je podmienená vysporiadanými vlastníckymi vzťahmi



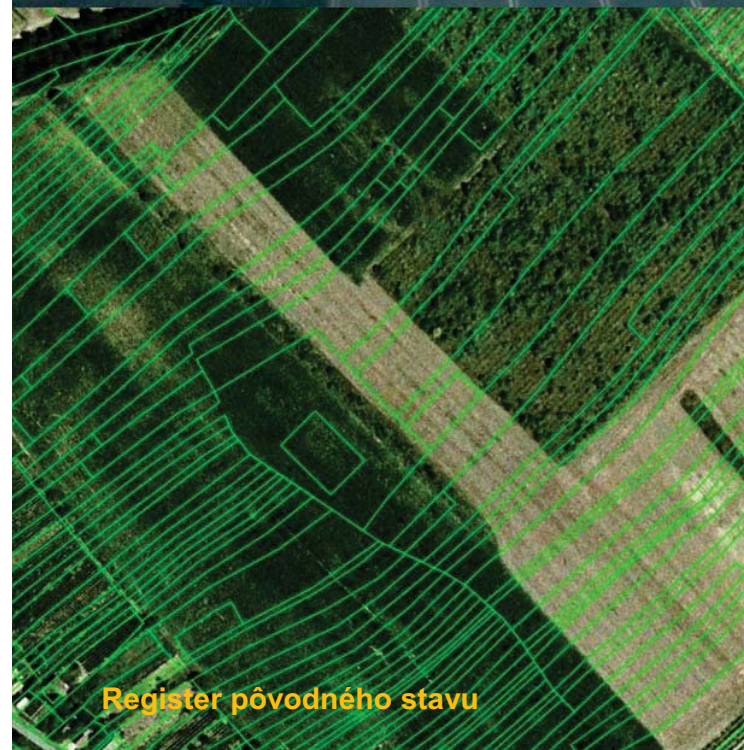
Register pôvodného stavu



Register nového stavu

PPÚ Svätý Peter

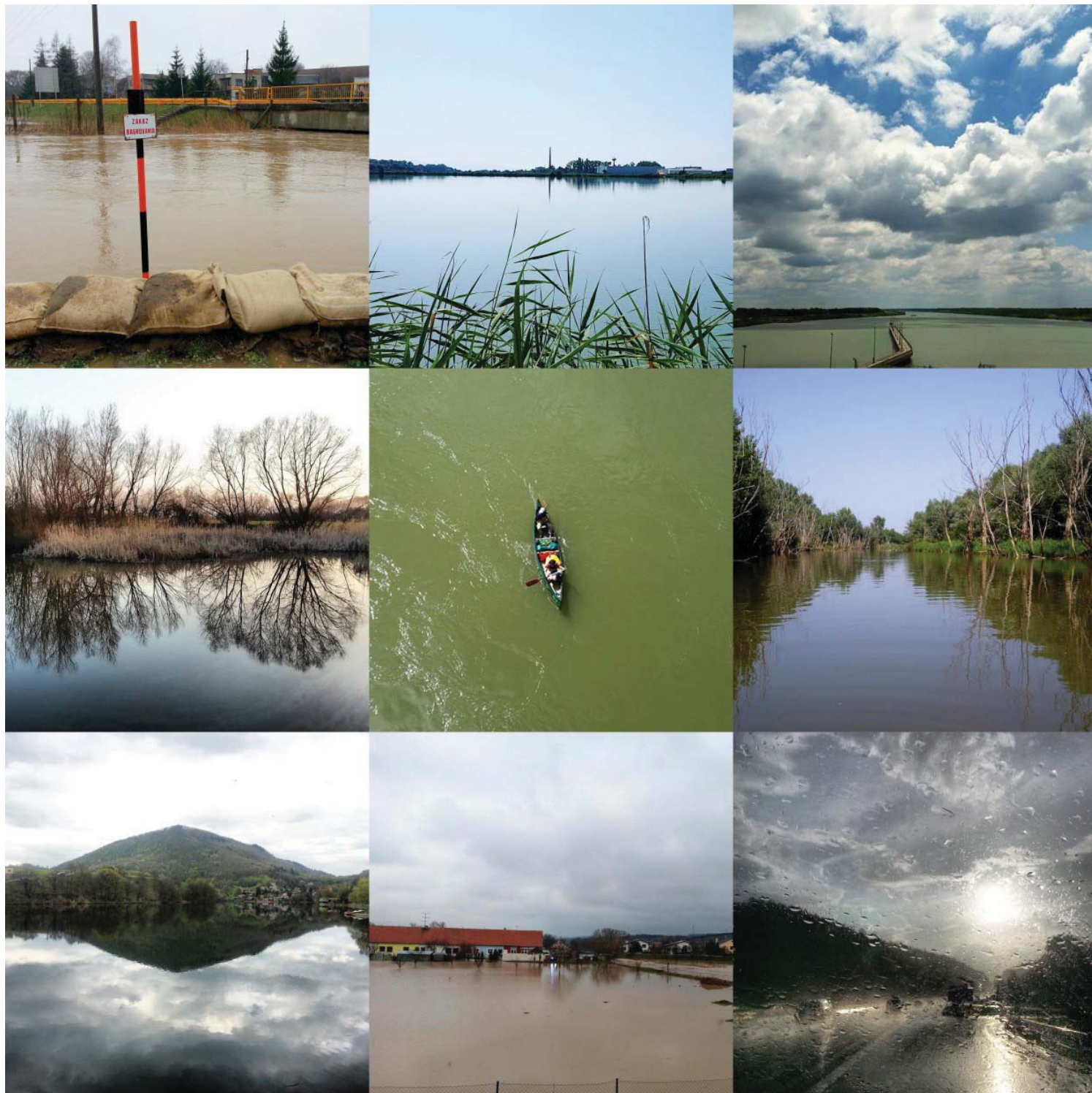
Po zápise projektu do KN bolo na scelených pozemkoch vybudované vinárstvo



Register pôvodného stavu



Register nového stavu



Pozemkové úpravy a vodohospodárstvo

V oblasti vodohospodárstva vyvstáva potreba usporiadania pozemkového vlastníctva v dvoch prípadoch

1. ak došlo v minulosti meandrovaním alebo úpravou vodných tokov k zmene ich hraníc v teréne oproti hraniciam evidovaným v katastri nehnuteľností
2. ak má dôjsť alebo už došlo k výstavbe vodohospodárskych stavieb alebo vybudovaniu vodozádržných resp. protipovodňových opatrení

Vodohospodárske spoločné zariadenia a opatrenia v rámci projektu pozemkových úprav riešia vodný režim v krajine. Voda v krajine - jej zadržiavanie (retencia) i uchovanie (akumulácia) - bude s meniacou sa klímou čoraz dôležitejšia. Ťažko si pritom predstaviť, že by tieto úlohy mali byť záležitosťou jednotlivcov - pre dosiahnutie spoločných cieľov je nutný aj spoločný postup - samospráv, správcov vodných tokov, užívateľov pôdy i vlastníkov.

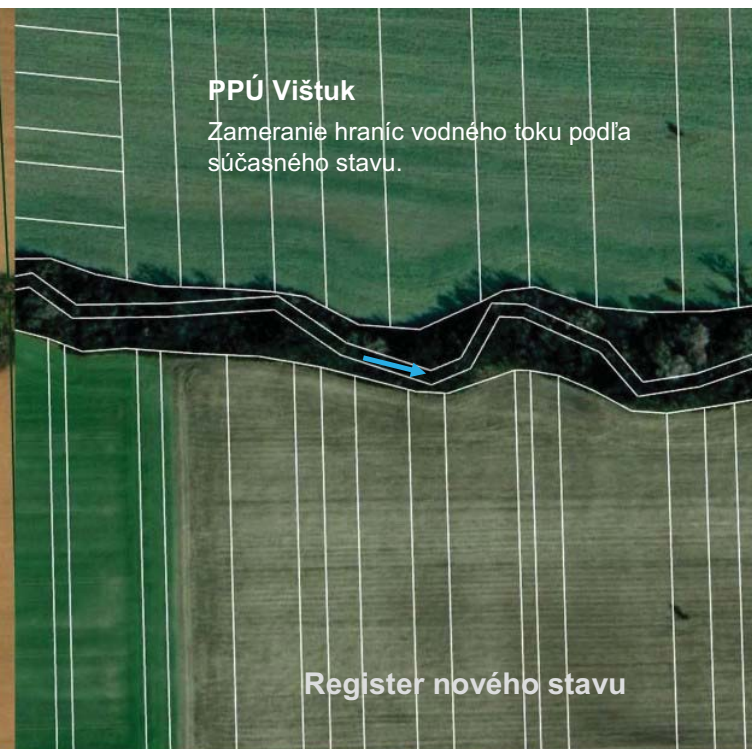
Popri opatreniach, ktoré nevyžadujú projektovanie nových zariadení a opatrení (spôsob obrábania poľnohospodárskej pôdy, zadržiavanie dažďovej vody vlastníkami rodinných domov...), sú potrebné aj opatrenia, na ktorých realizáciu potrebujeme príslušné pozemky. Plánovanie a projektovanie týchto opatrení by teda malo byť koordinované s veľkým časovým predstihom a samozrejme aj s možnosťou usporiadania pozemkov projektom pozemkových úprav.

Najefektívnejšie a najlacnejšie je zadržiavanie vody v krajine čo najbližšie k miestu, kde voda spadne, z čoho vyplýva, že opatrenia by mali byť diverzifikované do krajiny. V Českej republike je projektovanie a realizácia vodozádržných a protipovodňových opatrení podstatnou časťou projektov pozemkových úprav.



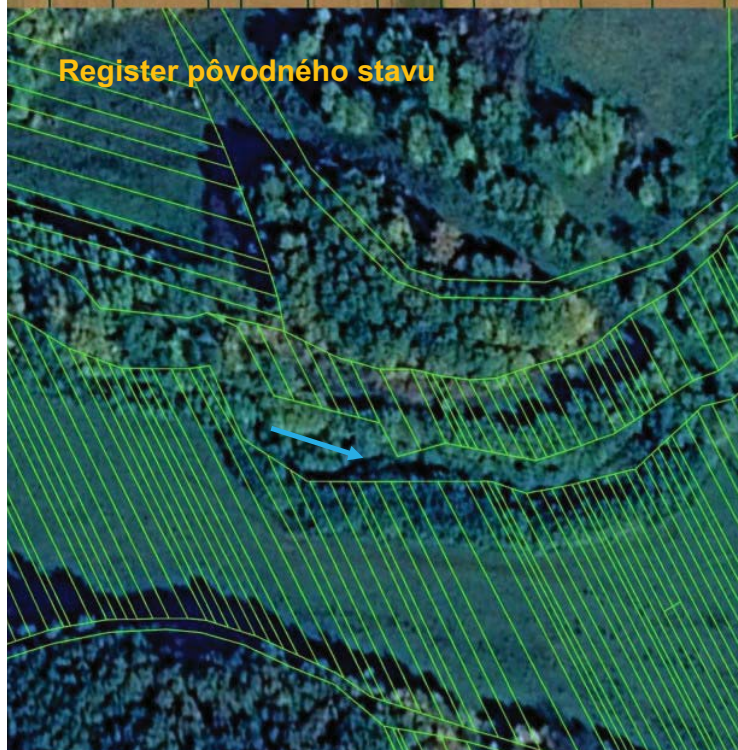


Register pôvodného stavu



Register nového stavu

PPÚ Vištuk
Zameranie hraníc vodného toku podľa súčasného stavu.



Register pôvodného stavu

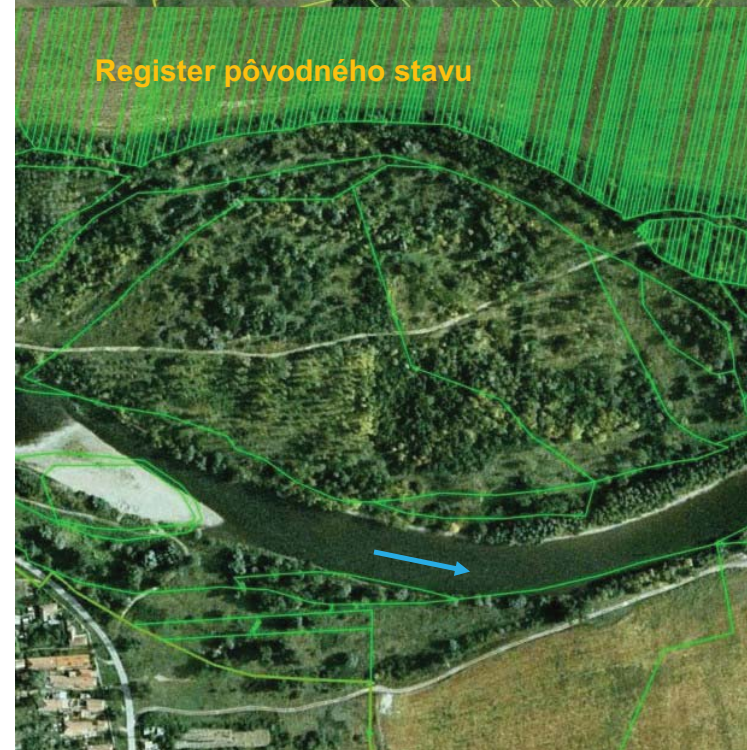


Register nového stavu

PPÚ Ipeľské Úľany
Časť pôvodných pozemkov ležali v koryte vodného toku. Ako samostatný pozemok boli oddelené aj brehovú a správnú porasty.



Register pôvodného stavu



Register pôvodného stavu



Register nového stavu

PPÚ Tešmák
V obvode PPÚ sa nachádzalo niekoľko vodných tokov, plôch a stavieb s neusporiadaným pozemkovým vlastníctvom. Po zápise projektu PÚ do katastra nehnuteľností sú pozemky pod vodohospodárskymi zariadeniami vo vlastníctve štátu.

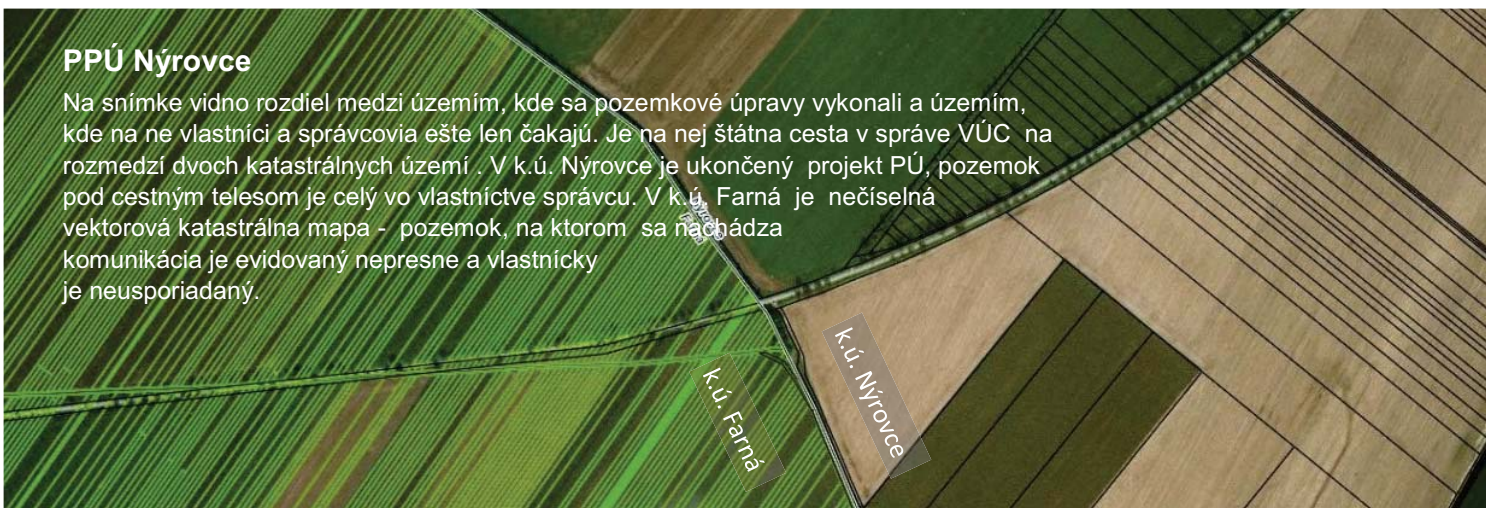


Register nového stavu

PPÚ Malé Šarovce
V projekte PÚ bolo vysporiadané koryto Hrona podľa skutočných hraníc v teréne, ktoré vznikli úpravami vodného toku pred r. 1989.

PPÚ Nýrovce

Na snímke vidno rozdiel medzi územím, kde sa pozemkové úpravy vykonali a územím, kde na ne vlastníci a správcovia ešte len čakajú. Je na nej štátna cesta v správe VÚC na rozmedzí dvoch katastrálnych území. V k.ú. Nýrovce je ukončený projekt PÚ, pozemok pod cestným telesom je celý vo vlastníctve správcu. V k.ú. Farná je nečíselná vektorová katastrálna mapa - pozemok, na ktorom sa nachádza komunikácia je evidovaný nepresne a vlastnícky je neusporiadaný.



Register pôvodného stavu



Register nového stavu

Pozemkové úpravy a doprava

Sledujúc opravy našich cestných komunikácií financované zväčša z eurofondov, naisto si mnohí z nás položia otázku, prečo sa pri týchto opravách takmer výhradne realizujú iba výmeny asfaltových kobercov. Nevidno rozšírenie vozoviek tam, kde sú súčasné cesty príliš úzke, ani budovanie súbežných cyklochodníkov, aké môžeme vidieť v niektorých okolitých štátoch. Jedným z vysvetlení, prečo to tak je, môžu byť aj neusporiadané vlastnícke pomery k pozemkom, na ktorých sa tieto komunikácie nachádzajú.

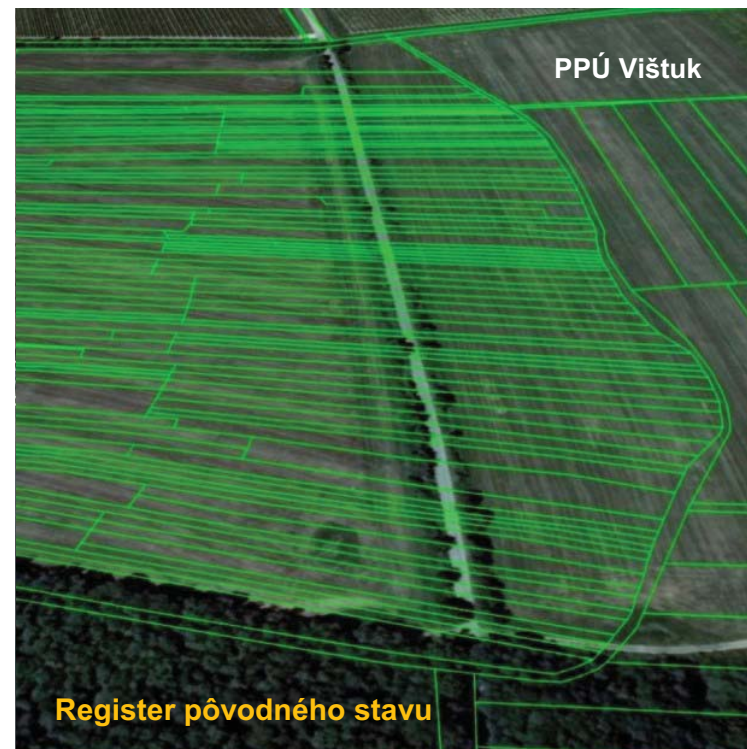
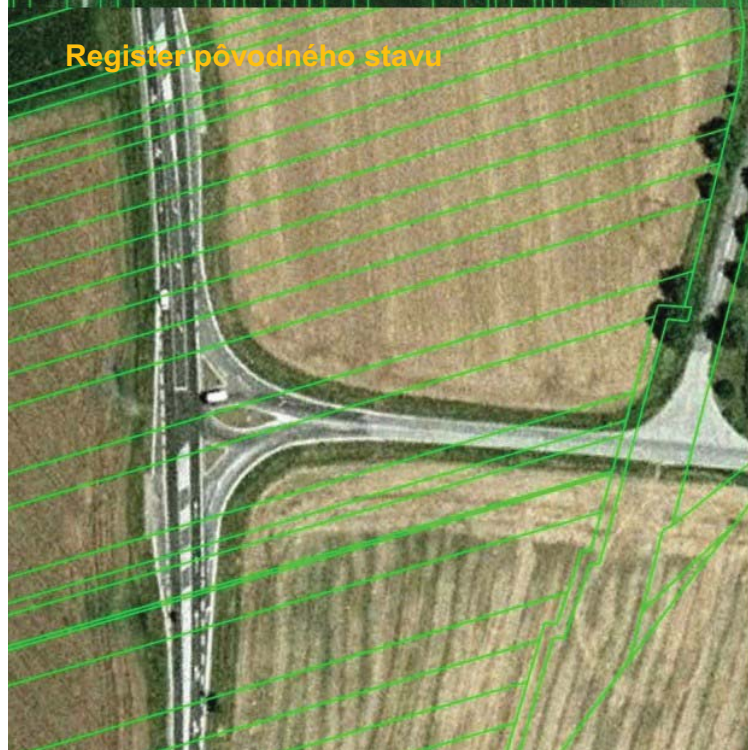
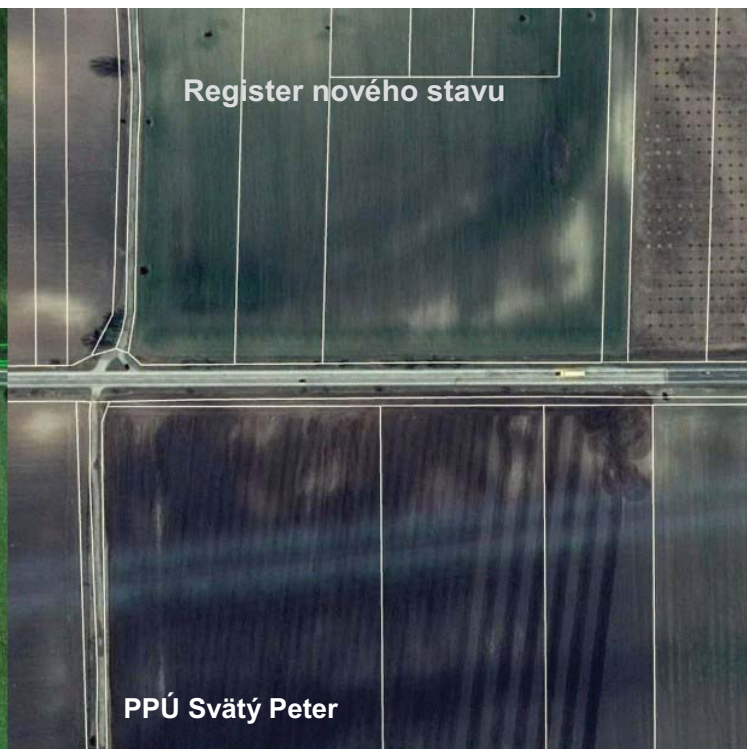
Bez vlastnícky usporiadaných pozemkov nie je možné začať stavebné konanie. Často ležia cestné telesá súčasných cestných komunikácií približne na pozemkoch voľakedajších poľných ciest, avšak dnes sú rozšírené a ich smerové oblúky, násypy a výkopy sú upravené. Správcom komunikácií zostáva iba zmieriť sa so súčasným stavom, ktorý je výsledkom výstavby komunikácií v dobe, kedy usporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom neboli podmienkou výstavby a následne nemožnosťou efektívne vykúpiť všetky dotknuté spoluvlastnícke podiely.

V projekte pozemkových úprav je komunikačná kostra riešená v etape Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia - cestné komunikácie zaradené medzi tzv. verejné zariadenia a opatrenia, poľné komunikácie a rôzne menšie prístupové cesty sú zaradené medzi tzv. spoločné zariadenia a opatrenia.

V doteraz ukončených projektoch PÚ bolo usporiadané množstvo cestných komunikácií vo vlastníctve vyšších územných celkov, ktoré tento benefit prijali akosi mimovoľne. Pri väčšej zainteresovanosti a záujme vlastníkov komunikácií by však bolo možné usporiadať vlastníctvo s ohľadom na možné budúce potreby (napr. rozšírenie o pruhy pre cyklistov).



Pôvodné úzke cesty boli v minulosti rozšírené a doplnené o príslušné smerové oblúky





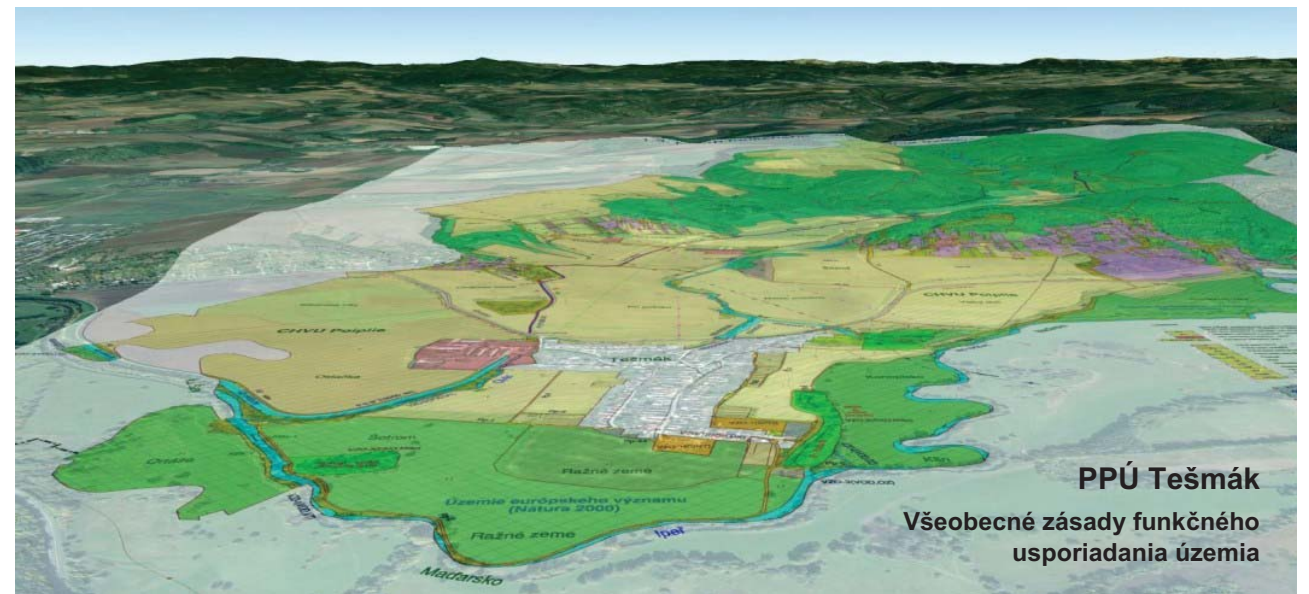
Pozemkové úpravy a ochrana prírody

Napriek tomu, že ochrana prírody je v súvislosti s pozemkovými úpravami často skloňovaným pojmom, praktické dôsledky usporiadania pozemkového vlastníctva pre ochranu chránených území sú málo docenené a uplatňované v praxi.

V chotároch obcí sa pritom často nachádzajú územia podliehajúce územnej ochrane prírody a krajiny, resp. územia zapísané do sústavy chránených území Natura 2000, Chránené vtáčie územia alebo tzv. Ramsarské lokality, mokrade, slaniská atď.

Existujú príklady, keď sa tieto chránené časti prírody podarilo vlastnicky vysporiadať v komplexných pozemkových úpravách i v jednoduchých pozemkových úprav, pričom vlastníkom chránených krajinných prvkov sa po zápise projektu PÚ do katastra nehnuteľností stal ich správca (Štátna ochrana prírody), resp. ochranárske združenie.

Podmienkou pre úspešné usporiadanie vlastníctva pod chránenými časťami prírody je existencia dostatočnej výmery pôdy vo vlastníctve štátu, pričom prednostne sa použijú tzv. bývalé neknihované parcely, teda pozemky, ktoré ani v minulosti neprinášali hospodársky úžitok (vodstvo, poľné cesty, rokliny, mokrade...) a preto neboli evidované v bývalých pozemkových knihách. Vo väčšine katastrálnych území je táto podmienka splniteľná.



Register pôvodného stavu



Register nového stavu



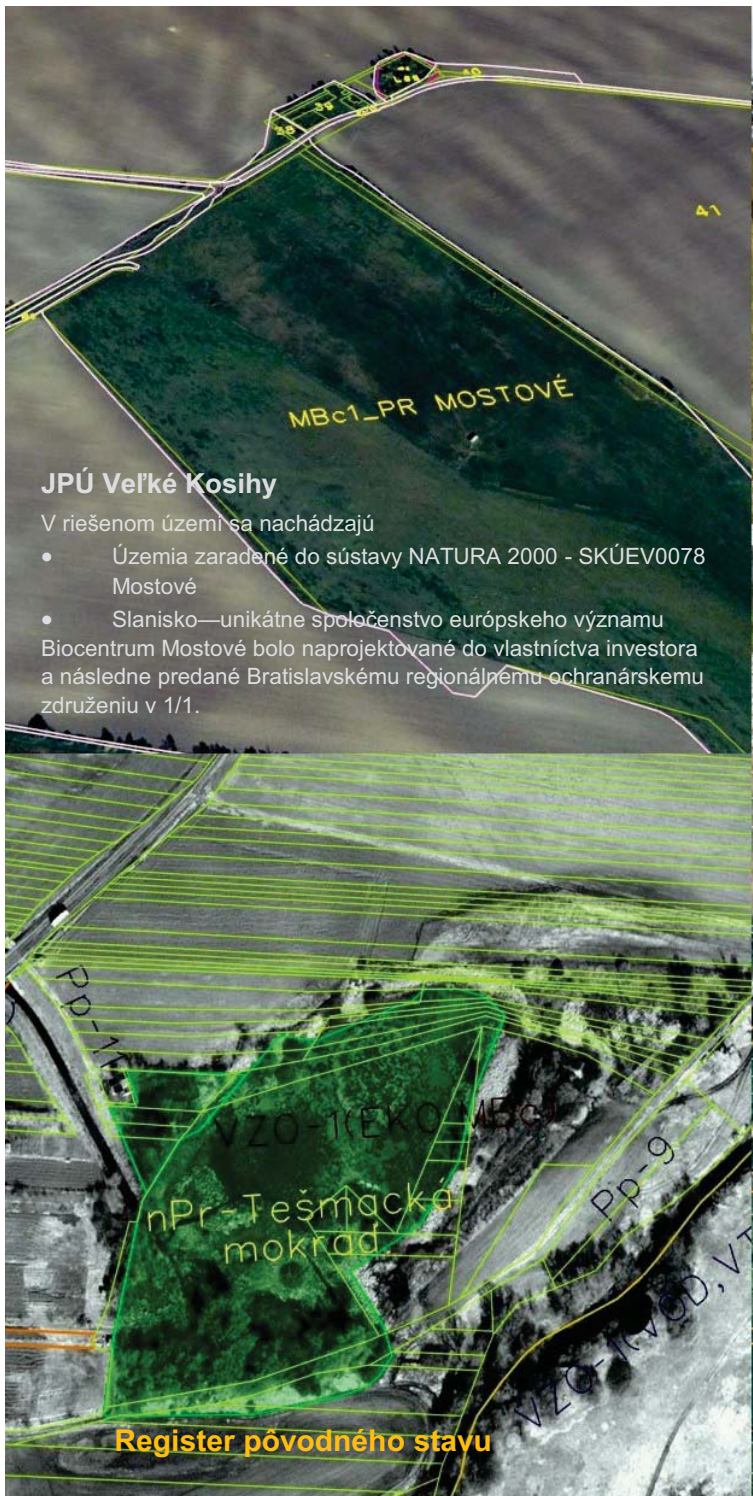
PPÚ Tešmák

- V obvode PÚ sa nachádza
- Územie európskeho významu Poiplie SKUEV0257
 - Chránené vtáče územie Poiplie SKCHVU021
 - Ramsarská lokalita Poiplie
- Po zápise PPÚ do katastra sú vybrané plochy vo vlastníctve ŠOP.

JPÚ Veľké Kosihy

- V riešenom území sa nachádzajú
- Územia zaradené do sústavy NATURA 2000 - SKÚEV0078 Mostové
 - Slanisko—unikátne spoločenstvo európskeho významu Biocentrum Mostové bolo naprojektované do vlastníctva investora a následne predané Bratislavskému regionálnemu ochranárskemu združeniu v 1/1.

Register pôvodného stavu



Register nového stavu





Pozemkové úpravy a miestny turizmus

Ilustrácie pod textom pochádzajú z územi s vykonanými pozemkovými úpravami - dokumentujú samozrejmy fakt, že naprojektovaním a realizáciou spoločných zariadení a opatrení, najmä poľných komunikácií slúžiacich ako cyklotrasy, ale aj vodných plôch, biocentier a oddychových zón, ba dokonca úprav archeologických lokalít, dochádza k zlepšovaniu podmienok pre miestny turizmus a zvyšovaniu atraktivity daného územia. Bohužiaľ, snímky pochádzajú z Českej republiky. Obdobne môžeme pozorovať (a závidieť) budovanie cyklotrás v Maďarsku, pričom nejde iba o obvyklé osadenie smerových tabúľ, prípadne namaľovanie pásov na vozovku, aké poznáme u nás, ale o vybudovanie samostatných spevnených trás súbežných s cestnými komunikáciami.

Ak porovnáme na jednej strane krajiny, v ktorých súlad krajinných a sídelných prvkov, ich dobrý stav a celková estetická hodnota krajiny prispievajú veľkou mierou k turizmu a k následným podnikateľským aktivitám, a na strane druhej krajiny, v ktorých monokultúrne veľkoblokové poľnohospodárstvo s minimom pracovníkov likviduje pestrosť a prirodzenú krajinnú mozaiku, ľahko dôjdeme k presvedčeniu, že nové funkčné usporiadanie krajiny a pozemkového vlastníctva má presahy aj do ďalších oblastí, že dokáže ovplyvniť kvalitu života obyvateľov v danom území.

Rovnako, ako sa dnes hovorí o „smart“ mestách, bude potrebné hovoriť aj o „smart“ krajine. Najmä prímestské časti krajiny, ktoré vytvárajú prirodzené zázemie pre väčší počet obyvateľov, pre ich oddychové a športové aktivity, potrebujú mať pre vybudovanie príslušných zariadení vyriešené zodpovedajúce plochy a územné rezervy.



Cyklotrasy, ako ich u nás nepoznáme

Pozemkové úpravy a lesné hospodárstvo

Ani lesné pozemky problém s rozdrobeným pozemkovým vlastníctvom neobchádza, ba dá sa povedať, že vďaka existencii tzv. urbárov (pozemkových lesných a alebo pasienkových spoločenstiev) , je problém s neusporiadaným a rozdrobeným vlastníctvom na lesnej pôde rovnako vypuklý.

V rámci projektu pozemkových úprav sa v etape Účelové mapovanie polohopisu vykonáva tzv. komisionálne šetrenie nesúlady medzi evidovaným a skutočným stavom druhov pozemkov. To znamená, že komisia zostavená zo zástupcov štátnych orgánov, zástupcov obce, vlastníkov a správcov štátneho majetku na základe podkladov od spracovateľa a terénnej obliadky posudzuje, či jednotlivé plochy zamerané s geodetickou presnosťou spĺňajú kritériá pre zaradenie medzi poľnohospodársku, lesnú alebo ostatnú plochu. Týmto spôsobom je možné legalizovať plochy, ktoré sú evidované ako lesné pozemky, ale v skutočnosti sa využívajú na poľnohospodársku výrobu (tzv. čierne plochy) alebo naopak, plochy v katastri evidované ako poľnohospodárske pozemky, ktoré sú pokryté lesnými porastami (biele plochy). Jedným z najdôležitejších výstupov z projektu je rozhraničenie poľnohospodárskej a lesnej pôdy, teda legalizácia menších zmien medzi lesnou a poľnohospodárskou pôdou na okrajoch lesných celkov .

Vráťme sa k pozemkovým spoločenstvám. Častým nedostatkom pri evidovaní tzv. spoločných nehnuteľností (jedná sa o súbor parciel vo vlastníctve spoločenstva) je nezachovanie rovnakých podielov na všetkých parcelách pri prevodoch podielov alebo dedení. V projekte PÚ sa snažíme tieto spoluvlastnícke podiely prepočítať tak, aby boli v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách.

V projekte PÚ je možné aj zriadiť, alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, rovnako je možné reálne rozdeliť spoluvlastníctvo v nefunkčných pozemkových spoločenstvách, upraviť ich vlastnícke hranice v súlade so skutočnými hranicami druhov pozemkov v teréne.

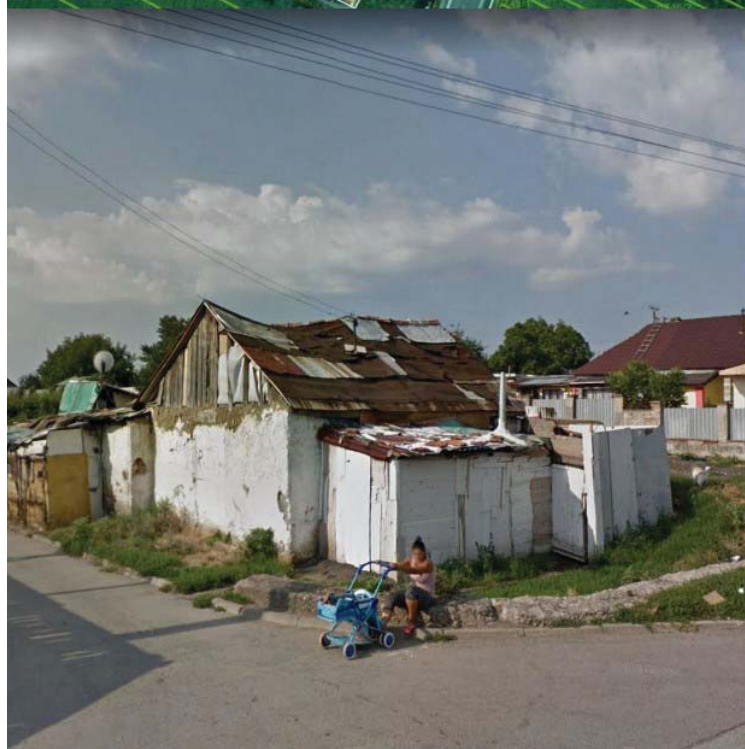
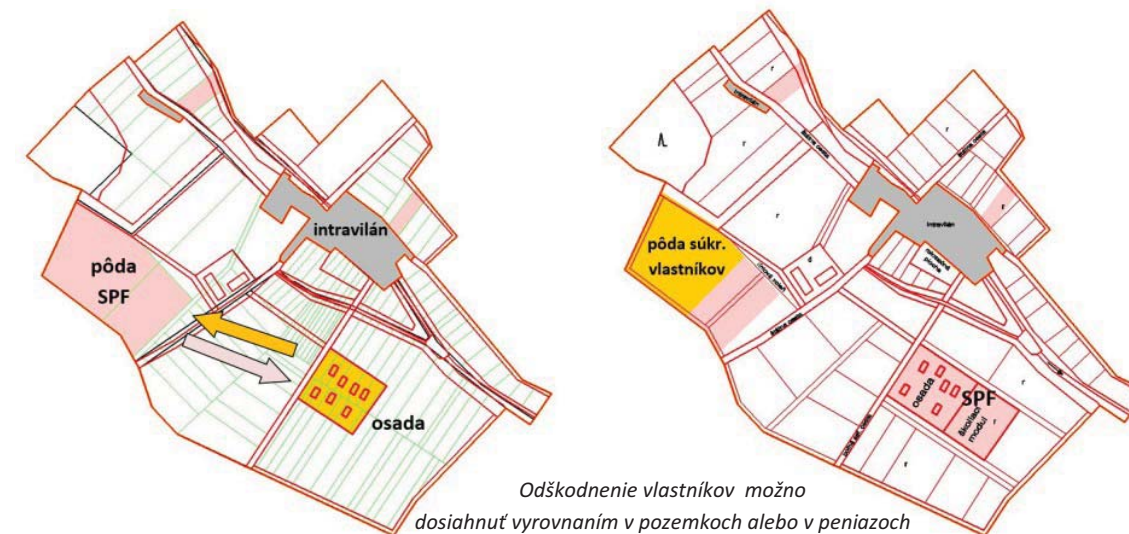


Pozemkové úpravy a osídlenia

Obdobie kolektivismu v rokoch 1948-1989 prinieslo negáciu vlastníckych práv, neistotu i nezujem o vlastníctvo pozemkov. Bez súhlasu vlastníka bolo možné stavať nielen cesty a vodohospodárske stavby, ale stavidlá sa uvoľnili aj individuálnej nelegálnej stavebnej činnosti. Dedičstvom týchto čias sú osady marginalizovaných skupín obyvateľstva, ktoré vyrástli na cudzích pozemkoch.

Ich vysporiadaniu bráni nízka ekonomická sila obyvateľov osád aj praktická nemožnosť zmeniť spôsob využitia pôvodných pozemkov, ktoré sú zastavané obydliami. Existencia osád má navyše negatívny vplyv na trhovú hodnotu pozemkov nielen priamo pod osídleniami, ale aj na cenu susedných pozemkov. Len ťažko si vieme predstaviť, že by si obyvatelia osád vysporadúvali pozemky, na ktorých stoja ich domy, pomocou geometrických plánov a kúpnych zmlúv.

Riešením sú pozemkové úpravy - otázkou je, aká forma pozemkových úprav je pre takéto územia najvhodnejšia. Na prvý pohľad sa zdá, že efektívnym riešením je zminimalizovanie obvodu projektu pozemkových úprav len na samotnú osadu, t.j. na plochu, na ktorej stoja obydliá. V takomto prípade však celý proces usporiadania vlastníctva narazí na problém, že vlastníkom pôvodných pozemkov niet čo zmysluplné ponúknuť - ak nebudú súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch, za svoje spoluvlastnícke podiely pod osídlením dostanú rovnako nezmyselné spoluvlastnícke podiely v náhradnom pozemku. Navyše okolité pozemky zostanú v takom stave, ako doteraz, čiže neusporiadané. Oveľa zmyslupľnejšie sa nám javí investovať prostriedky do komplexných pozemkových úprav, ktoré v celom danom katastrálnom území vyriešia aj ďalšie problémy (prístupové komunikácie, infraštruktúra).



Spoločné zariadenia a opatrenia

Pozemkové úpravy sa dnes považujú za vhodný spôsob, ako optimalizovať pozemky, ich polohu, geometriu so súbežným zjednodušením vlastníckych a iných práv k pozemkom. V neposlednom rade je prínosom aj obnova operátu katastra nehnuteľností. Prvé etapy projektu znamenajú identifikáciu vlastníckych vzťahov a zhodnotenie skutočného stavu na základe zamerania. Nasleduje spracovanie tzv. registra pôvodného stavu, vďaka čomu vlastník presne vie, na čo má nárok na začiatku pozemkovej úpravy – aká je výmera jeho pozemku, kvalita, resp. bonita pôdy, ktorú vlastní, ako aj umiestnenie jeho pozemku v rámci obce.

Zároveň však popri riešení vlastníctva umožňujú pozemkové úpravy vytypovať problémy v krajine, navrhnúť systém **tzv. spoločných zariadení a opatrení**. V pláne spoločných zariadení a opatrení ide o navrhovanie siete poľných a lesných ciest vrátane všetkých súvisiacich objektov (napr. priepusty, výhybne, mosty, brody atď.), územného systému ekologickej stability (biocentrá, biokoridory, remízky, stromoradia atď.) a protieróznej a protipovodňovej ochrany (vsakovacie zelené pásy, vetrolamy, priekopy, malé vodné nádrže a pod.). Takýto plán umožňuje navrhnúť polyfunkčný systém prvkov, ktoré riešia viacero problémov územia naraz. Napríklad, ak správne v svahu navrhne poľnú cestu, môžeme jej prisúdiť niekoľko funkcií: bude prvkom rozdeľujúcim svah s protieróznym a protipovodňovým charakterom, prípadne so zeleňou ako biokoridorom, ktorý môže fungovať aj ako vetrolam a krajnotvorný prvok. Funkčne navrhnutý plán spoločných zariadení a opatrení je potom základným podkladom následného prerozdelenia nových pozemkov už vo vodohospodársky, ekologicky a komunikačne dostupnej a vyváženej krajine.

Všetci hovoria o klimatických zmenách, povodniach, suchu, erózii, nedostatku zelene v krajine. Volajú po implementačnom nástroji, ktorý už dávno, v rámci legislatívy, máme v komplexne ponímaných pozemkových úpravách. Ak projektant citlivo pristúpi k tvorbe plánu spoločných zariadení a opatrení a naozaj v spolupráci s obcou, vlastníkmi ale aj nájomcami a správcami navrhne plán podporujúci napr. zadržiavanie vody v krajine, dá tým priestor komunite naozaj aj niečo reálne vybudovať. Po zrealizovaní pozemkových úprav sú jasne dané parcely, ktoré majú list vlastníctva obce a teda sú majetkovoprávne vysporiadané.

Ak má obec to šťastie, že má správne spracovaný plán spoločných zariadení a opatrení môže sa uchádzať o financie napr. z podpôr PPA, ako to už niektoré využili, alebo sa spojí s miestnym dobrovoľníkmi, poľovníkmi, lesníkmi, ktorí dobrovoľne a aj na vlastné náklady dobudujú napr. nové remízky a biokoridory. Tým, že obec sa stane výlučným vlastníkom týchto pozemkov môže hocikedy pristúpiť k implementáciám riešení, čo v súčasnom stave rozdrobeného a roztrúseného pozemkového vlastníctva nie je možné.

Budovanie spoločných zariadení a opatrení je vlastne to, čo prezentuje pozemkovú úpravu navonok. Ľudia vnímajú, že niekde vznikla nádrž, remízka alebo poľná cesta, ktorá buď funguje alebo aj nie. Jedná sa o malé plochy, avšak premyslene navrhnuté/vymedzené, s obrovským a všestranným dosahom. Práve funkčné realizácie spoločných zariadení a opatrení by mali byť konečnou bodkou celého procesu pozemkových úprav.



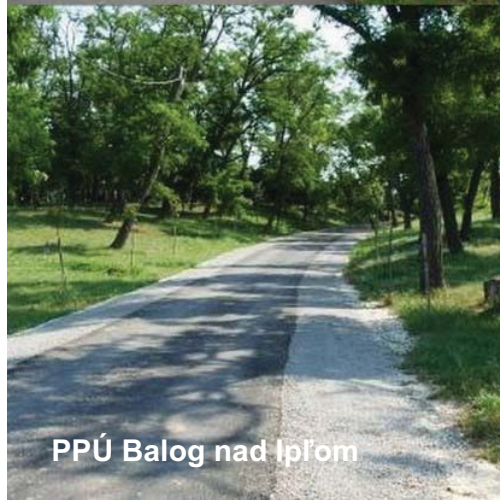
PPÚ Melek



PPÚ Melek



PPÚ Pochabany



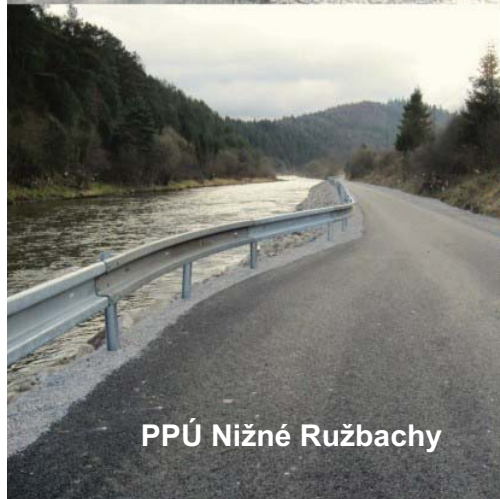
PPÚ Balog nad Ipľom



PPÚ Hankovce



PPÚ Nižné Ružbachy



PPÚ Nižné Ružbachy



PPÚ Nižné Ružbachy



PPÚ Nižné Ružbachy



Porovnanie pozemkových úprav na Slovensku a v Českej republike

Porovnanie tempa vykonávania pozemkových úprav na Slovensku a v Českej republike priniesol článok v časopise Geodetický a kartografický obzor (4/2015) autorov Ing. Kateřina Jusková, doc. Ing. Zlatica Muchová, PhD., Ing. Michal Pochop.

Napriek odlišným podmienkam v stave pozemkového vlastníctva, ktorý ilustruje prvá tabuľka (stav z r.2012) a napriek zavedeniu váhového koeficientu na základe výmer oboch republík, je tempo vykonávania pozemkových úprav priepastné. V športovej terminológii by sme výsledok označili ako prehru v pomere 685:2444, v hokeji, či futbale by sa to rovnalo „nakladačke“ 1:4. Je čas začať trénovať.

Príčiny tohto stavu sme rozobrali vyššie, preto na zhodnotenie situácie postačí zaciťovať zo záveru článku:

„S ohľadom na historické súvislosti a uvedenou statistiku vystupuje do popredí rozpor odlišného prístupu k uspořádání pozemkového vlastníctví. Dalo by se očekávat, že v SR, s daleko větší rozdrobeností pozemkového vlastníctví, bude zvýšená snaha o řešení tohoto stavu pomocí návrhů PÚ. Bohužel opak je pravdou.“

Objekt porovnání	SR	ČR
počet vlastnických vztahů	97,95 mil.	10,15 mil.
průměrný počet spoluvlastníků na jednu parcelu	11,11	1,59
průměrná výměra parcely	0,56 ha	0,34 ha
počet parcel	8,82 mil.	22,95 mil.
počet vlastníků pozemků	4,18 mil.	6,69 mil.
počet obyvatel 2015 [5], [6]	5,41 mil.	10,52 mil.
počet listů vlastníctví	4,40 mil.	6,09 mil.
počet katastrálních území	3 559	13 026
rozloha země	49 036 km ²	78 867 km ²

Přehled zahajování komplexních PÚ													
Stát \ Rok	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
SR	0	13	6	0	0	20	0	8	0	1	4	51	
SR _{koef}	0	21	10	0	0	32	0	13	0	2	6	82	
ČR	4	20	29	81	81	85	55	96	66	56	76	60	

Stát \ Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	celkem
SR	63	46	79	44	7	1	80	2	0	0	1	426
SR _{koef}	101	74	127	71	11	2	129	3	0	0	2	685
ČR	120	163	73	175	166	217	225	164	134	226	72	2 444

Ako začať?

Analýza pozemkového vlastníctva, prípravné konanie

V prípade, že existuje dôvod (investičná výstavba, užívanie poľnohospodárskej pôdy), pre ktorý je výhodnejšie nečakať kým štát usporiada vlastníctvo pomocou tzv. komplexných pozemkových úprav, je možné usporiadať ho pomocou jednoduchých pozemkových úprav. Tomu by však mala predchádzať dôkladná analýza pozemkového vlastníctva v danom území, teda najprv akési predbežné spracovanie registra pôvodného stavu s údajmi o všetkých vlastníkoch a ich nehnuteľnostiach a následné posúdenie možností a spôsobov ako dosiahnuť ciele, ktoré projektom PÚ/JPÚ sledujeme. Príprava na jednoduché pozemkové úpravy pozostáva z nasledovných krokov:

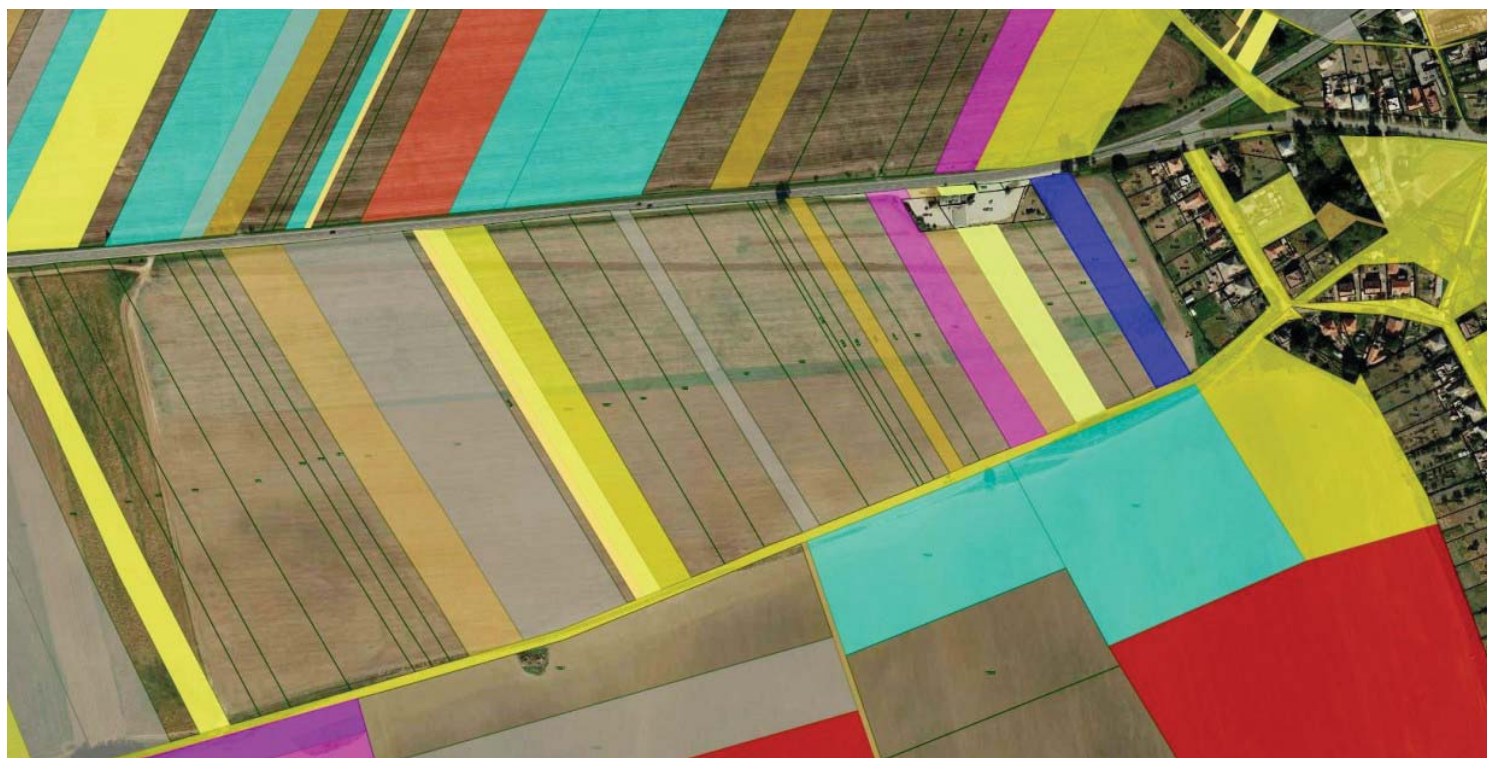
- Analýza pozemkového vlastníctva v území - definovanie cieľov a možností nového usporiadania
- Výber a postupnosť riešení - projekt PÚ/JPÚ, kúpne, zámenné a nájomné zmluvy
- Časový a finančný plán

V okamihu, keď prekážky vo výkone vlastníckych a užívacích práv bránia napr. v realizácii stavebného zámeru alebo v racionálnom užívaní poľnohospodárskej pôdy a je ekonomicky výhodnejšie odstrániť ich pomocou pozemkových úprav, je potrebné naštartovať sériu administratívnych úkonov, ktoré môžeme zahrnúť pod spoločný pojem prípravné konanie, ktoré pozostáva najmä z

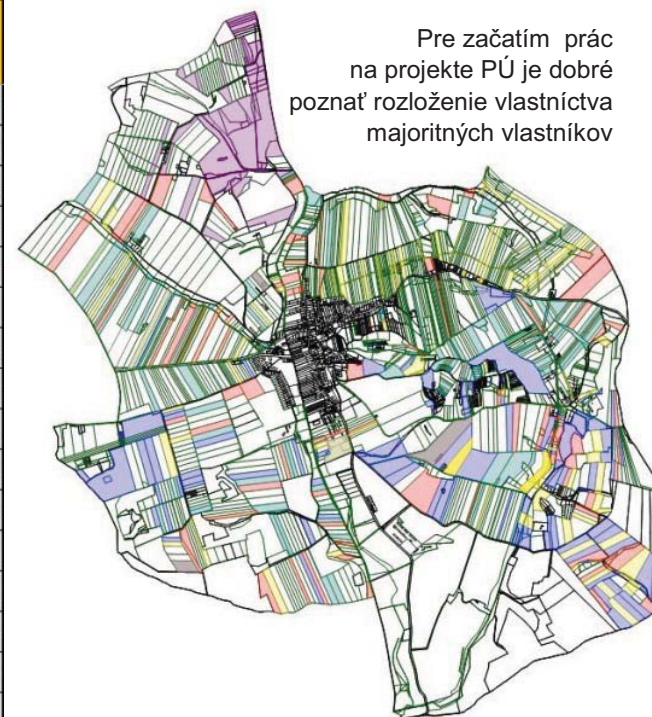
- preverenia dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti vykonania pozemkových úprav
- určenia hraníc obvodu pozemkových úprav, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav
- zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy začaté z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. b) a h); záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav, a o prejavenom záujme spíše okresný úrad zápisnicu

V prípravnom konaní okresný úrad najmä

- vykoná potrebné zisťovanie
- prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou
- prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností potreby revízie údajov katastra nehnuteľností, v spolupráci s orgánmi územného plánovania určí záväznosť územnoplánovacích podkladov v obvode projektu pozemkových úprav a možnosti ich využitia
- zabezpečí, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní
- v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor, ktorý s príslušným orgánom štátnej správy spolupracuje najmä pri určovaní obvodu pozemkových úprav, zisťovaní záujmu vlastníkov a vypracovaní návrhu stanov združenia účastníkov pozemkových úprav



ID	Priezvisko	Meno	Počet parciel	Sumár výmer	TVL	Percent. Podiel
28	Babincová	Anna	4	2525	0	0,47%
191	Babincová	Mária	1	642	0	0,12%
74	Babinec	Pavol	1	1667	0	0,31%
194	Bajus	Anton	1	1639	0	0,31%
195	Bajus	Cyril	1	1639	0	0,31%
78	Bajús	Daniel	3	1110	0	0,21%
431	BAJUSOVA	ANNA	1	1821	0	0,34%
138	Bajúz	Jozef	2	688	0	0,13%
99	Balúch	Anton	1	1667	0	0,31%
9	Beluská	Anna	1	8377	0	1,56%
432	BIELA	ANNA	2	5111	0	0,95%
474	Budayová	Antónia	4	1685	0	0,31%
107	Bukajová	Mária	1	1295	0	0,24%
383	Cibiková	Zuzana	1	6658	0	1,24%
386	ČERVENAK	ANTON	1	1903	0	0,36%
419	Červenák	Lukáč	1	1178	0	0,22%



Pre začatím prác na projekte PÚ je dobré poznať rozloženie vlastníctva majoritných vlastníkov

Etapy projektu pozemkových úprav

Fáza	Etapa	Ucelená časť, elaborát
1 - Úvodné podklady projektu PÚ	1a	Zriaďovanie podrobného polohového bodového poľa
		Hranica obvodu projektu pozemkových úprav
		Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu
	1b	Aktualizácia BPEJ v obvode projektu a Mapa hodnoty
		Register pôvodného stavu
	1c	Miestny územný systém ekologickej stability na účely PÚ
Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia		
2 - Návrh nového usporiadania v obvode projektu PÚ	2a	Zásady umiestnenia nových pozemkov
	2b	Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení
	2c	Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vyt. Plánu (Register nového stavu)
3 - Vykonanie projektu PÚ	3a	Postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní
	3b	Vytýčenie a označenie lomových bodov hraníc nových pozemkov
	3c	Rozdeľovací plán vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním alebo vo forme geometrického plánu - Zápis projektu do katastra nehnuteľností

Projekt pozemkových úprav Etapy projektu, časový harmonogram

„Veci by sme mali zjednodušať, nakoľko sa len dá. Ale nie viac.“
A.Einstein

Snáď ani nie je oblasť, kde by uvedený bonmot platil viac. Projekt pozemkových úprav je zložitý zo samej podstaty pozemkového vlastníctva, ktoré je charakterizované veľkým počtom vlastníckych vzťahov, parciel a ďalších právnych vzťahov k nehnuteľnostiam v jednom katastrálnom území.

Geodetické merania, písomné, databázové, technické a iné podklady sú spracované zodpovedným projektantom a konzultované za spoluúčasti správneho orgánu so združením účastníkov pozemkových úprav, samosprávou, vlastníkmi, užívateľmi, správcami štátneho majetku, prípadne ďalšími dotknutými osobami a orgánmi.

K činnostiam zodpovedného projektanta PÚ a ďalších pracovníkov v projekte PÚ patrí okrem geodetických a projektantských prác aj komunikácia (oficiálne i neoficiálne rokovania) so správnymi orgánom a ďalšími dotknutými organizáciami, vlastníkmi, užívateľmi a združením účastníkov pozemkových úprav, vyhotovovanie rôznych podkladov pre rokovania a rozhodovanie v jednotlivých etapách projektu.

Ekvivalentom činností vykonávaných v projekte PÚ je vyhotovenie veľmi zložitého geometrického plánu, následné rokovania so všetkými dotknutými vlastníkmi a príslušnými organizáciami (samozrejme aj získanie ich súhlasu), vyhotovenie príslušných zmlúv, vybavenie potrebných povolení vzťahujúcich sa k ochrane poľnohospodárskej pôdy, zmene druhu pozemkov a pod. a následný zápis do katastra nehnuteľností.

Nevyhnutnou súčasťou pozemkových úprav je **nové mapovanie územia** z dôvodu príliš veľkej neaktuálnosti katastrálnych máp zobrazujúcich a oddeľujúcich jednotlivé druhy pozemkov, ku ktorým sa viažu odlišné užívacie a ochranné práva a povinnosti. Nové mapovanie v obvode pozemkových úprav má v spojení s ďalšími činnostami vykonávanými v rámci pozemkových úprav oveľa väčší význam i dosah, než klasické zameranie polohopisu alebo vytvorenie mapy existujúceho stavu. Dôležitým úkonom v rámci mapovania územia je **komisionálne šetrenie nesúladow druhov pozemkov so skutočným stavom**. V ňom komisia zložená z účastníkov PÚ a zástupcov štátnych orgánov a správcov štátneho majetku posúdi a odsúhlasí areály druhov pozemkov podľa skutočného stavu v teréne. Táto významná zmena je možná vďaka komplexnosti celého projektu - zmeny druhov pozemkov sa posudzujú súborne - nie každá malá zmena osobitne, ako je tomu pri bežnom postupe. Zmapovanie územia nie je len technickým úkonom, ale má aj svoj praktický a právny výstup, keďže od jednotlivých druhov pozemkov sa odvodzuje rôzny režim užívania a povinnosti vyplývajúce z príslušných zákonov.



Aby sme mohli pozemky sceľovať, je nevyhnutné poznať ich doterajší stav. **Register pôvodného stavu** (RPS) je zoznam a zobrazenie všetkých pozemkov alebo ich častí v obvode projektu pozemkových úprav, s výmerami a druhmi pozemkov. RPS sa skladá z písomnej a grafickej časti. Písomná časť obsahuje údaje o pozemkoch prevzatých z ISKN, druhy pozemkov tak, ako sú vyšetrené a zamerané v teréne, údaje o vlastníckych vzťahoch k nim, údaje o účastníkoch PPU resp. vlastníkoch pozemkov a údaje o ocenení pozemkov a porastov. Grafická časť zobrazuje vo vektorovom tvare pozemky ku ktorým sa viažu vlastnícke vzťahy, t.j. tie pozemky registra C-KN, na ktoré je založený list vlastníctva a pozemky registra E-KN, prípadne pozemky evidované v starších dokumentáciách.

Územné a krajinnoekologické plánovanie sa v projekte pozemkových úprav realizuje prostredníctvom **všeobecných zásad funkčného usporiadania územia**, ktorých súčasťou je aj miestny územný systém ekologickej stability územia na účely pozemkových úprav.

Scelenie a **nové usporiadanie pozemkového vlastníctva** je príležitosťou usporiadať aj vlastníctvo k pozemkom, ktoré slúžia ako verejné zariadenia (komunikácie - štátne cesty, diaľnice a železnice, vodné toky a vodohospodárske stavby, zariadenia na šport a rekreáciu...) a spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty atď.). Rovnako dôležité, ako usporiadať vlastníctvo k existujúcim zariadeniam, je aj navrhnuť zariadenia nové. V tejto etape môžeme zahustiť sieť poľných komunikácií tak, aby každý nový pozemok bol prístupný z verejnej komunikácie, navrhnuť protierózne, protipovodňové a vodozádržné opatrenia, ktoré zmiernia čoraz frekventovanejšie problémy súvisiace s klimatickou zmenou (striedanie povodní a období sucha).

Umiestnenie nových pozemkov podlieha pravidlám, ktoré stanovuje jednak zákon a jednak si môžu nad rámec zákonných kritérií účastníci pozemkových úprav dohodnúť v **Zásadách umiestnenia nových pozemkov** ďalšie kritériá, ktoré zohľadňujú miestne pomery a osobitosti.

Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pre projekt pozemkových úprav má grafickú časť, kde sa vyčleňujú nové pozemky a na ňu nadväzujúcu písomnú časť s registrom nového stavu. Na prerokovanie rozdeľovacieho plánu sú prizvaní všetci známi vlastníci, teda aj vlastníci, ktorí si svoje práva v konaní o PÚ neuplatnili. Vlastníci, ktorí sa nedostavili na prerokovanie umiestnenia nových pozemkov v danom termíne, sú pozvaní opakovane. V prípade neúčasti na prerokovaní zastupuje ich práva v konaní Slovenský pozemkový fond.

V ďalšej časti projektu sa projektant stáva poľnohospodárom, aby dobre nastavil prechod na usporiadanie v novom stave. Teda odovzdanie pozemkov na nové užívanie (poľnohospodárske) tak, aby prechod bol plynulý, zmysluplný, logický. Záverečné práce si opäť vyžadujú projektanta ako skúseného geodeta - praktika pri vytyčovaní a odovzdávaní nových pozemkov v teréne.

Na úplný záver projektant - geodet musí pripraviť kvalitné podklady na **zápis projektu do katastra**. Musí byť úplný súlad medzi údajmi katastra a odovzdaným elaborátom, aby zápis prebehol bezproblémovo, zjednodušene povedané, jedným klikom.



Vyrovnanie v peniazoch

Projekt pozemkových úprav je okrem redukcie počtu vlastníckych vzťahov a parcel aj príležitosťou na zjednodušenie pozemkového vlastníctva pomocou redukcie počtu vlastníkov. Vlastníci, ktorí v obvode projektu pozemkových úprav vlastní spoluvlastnícke podiely s veľmi malou celkovou výmerou, môžu namiesto obdržania nových pozemkov (vyrovnanie v pozemkoch) využiť tzv. vyrovnanie v peniazoch (podľa § 11 ods. 8 až 11, § 8d ods. 4, zákona č. 330/1991 o pozemkových úpravách).

Pri vyrovnaní v pozemkoch by vlastník za spoluvlastnícke podiely s malou výmerou dostal rovnako malý spoluvlastnícky podiel v novom pozemku, kde by musel byť v spoluvlastníctve s ďalšími podobnými vlastníkmi. Takýto stav môže byť pre tohto vlastníka nevýhodný, keďže o využití takéhoto pozemku by nerozhodoval sám, dokonca by v prípade veľkého počtu spoluvlastníkov bola akákoľvek racionálna dohoda nemožná.

Následný prevod takýchto malých spoluvlastníckych podielov prostredníctvom kúpnopredajných, darovacích alebo zámenných zmlúv na iné osoby by zas bol neúmerne administratívne a finančne náročný (jednanie so spoluvlastníkmi, vklad do katastra, spracovanie zmlúv ...).

Vyrovnanie v peniazoch teda umožní bez nákladov na vklad do katastra nehnuteľností, prípadne na spracovanie zmlúv, „zbaviť sa“ spoluvlastníckych podielov, ktoré vlastníkovi nemôžu ani po ukončení projektu pozemkových úprav priniesť akýkoľvek úžitok. Zároveň je vyrovnanie v peniazoch príležitosťou pre investora pozemkových úprav k navýšeniu svojej výmery.

Dôležité je, že súhlas na vyrovnanie v peniazoch vlastník môže dať, ale nemusí - jedná sa o dobrovoľný akt na základe vlastného rozhodnutia a po zvážení iných možností. Napríklad ak má vlastník rodinných príslušníkov, s ktorými vie svoje spoluvlastnícke podiely zlúčiť tak, aby vznikol zmysluplný nový pozemok, je výhodnejšie zvoliť si vyrovnanie v pozemkoch a neuvažovať nad vyrovnaním v peniazoch.

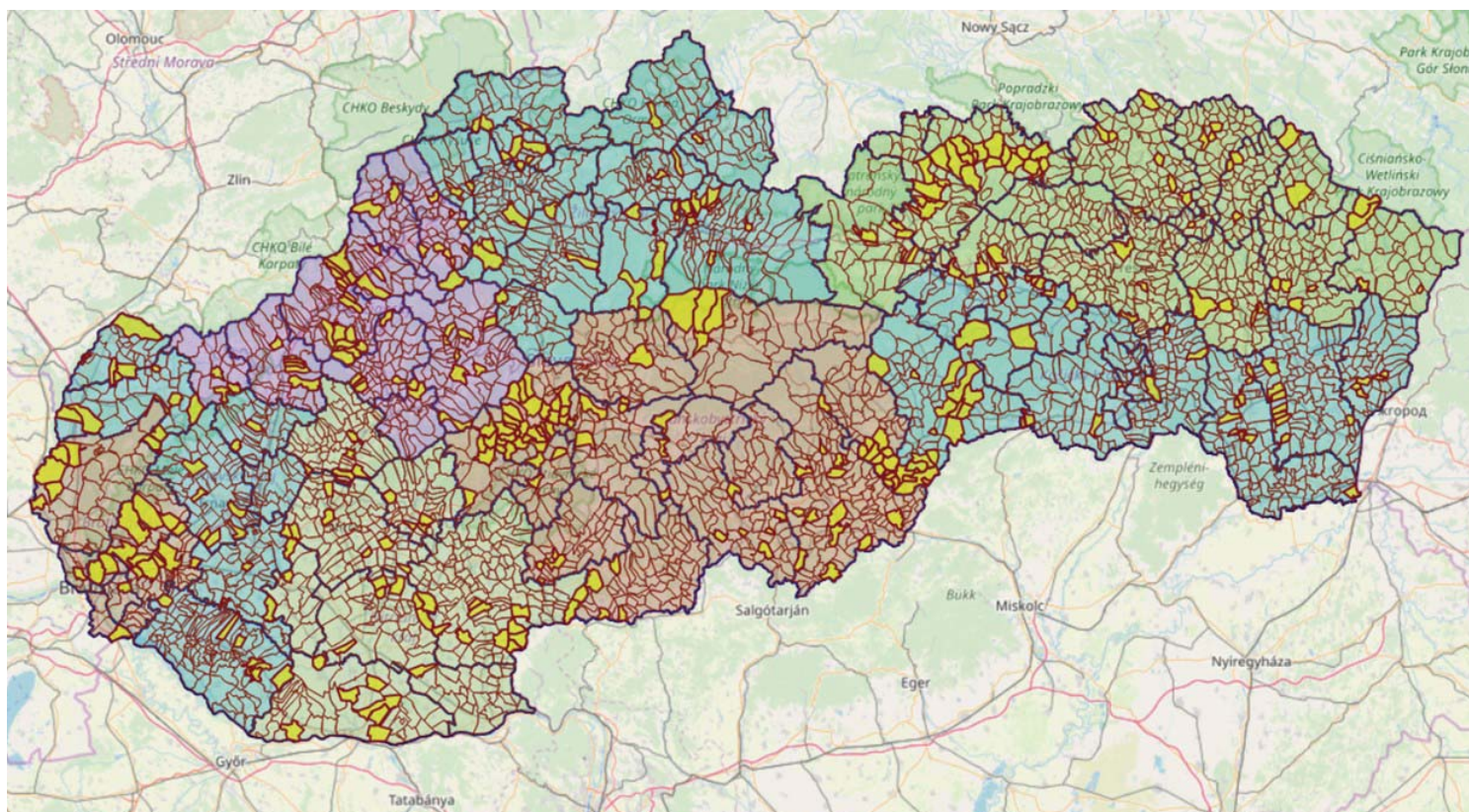
Cena spoluvlastníckych podielov, teda aj cena za ktorú sa realizuje vyrovnanie v peniazoch, je vypočítaná na základe schválenej mapy hodnoty – jednotková cena pozemkov býva stanovená pri stavebných a ostatných pozemkoch podľa znaleckého posudku, resp. pri poľnohospodárskych pozemkoch podľa areálov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (Vyhláška č.38/2005).

Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi vlastníkom a Slovenským pozemkovým fondom, prípadne investorom projektu JPÚ po schválení vykonania projektu.

Analýza výsledkov ukončených projektov PÚ - dosiahnutá miera scelenia vlastníctva

Kraj	Počet PÚ	Výmera PÚ [ha]	Pôvodný stav						Nový stav						Výsledky	
			Počet parcel	Počet vlastníkov	z toho známych vlastníkov	Počet vlastníckych vzťahov	Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	Priemerný počet vlastníkov na 1 parcelu	Počet parcel	Počet vlastníkov	z toho známych vlastníkov	Počet vlastníckych vzťahov	Priemerný počet parcel na 1 vlastníka	Priemerný počet vlastníkov na 1 parcelu	Komasačný koeficient pozemkov	Komasačný koeficient vlastníctva
Bratislavský	11	10643	30452	10840	6359	182059	13,74	4,53	17318	10835	6354	53852	4,08	2,39	1,60	3,95
Trnavský	16	13010	27500	13470	8587	158072	10,87	5,25	18900	13419	8551	33830	2,51	1,72	1,45	4,41
Trenčiansky	30	22936	45328	26665	16034	466018	25,32	10,68	48333	26596	15993	249405	12,15	5,00	1,00	2,46
Nitriansky	33	35912	85692	32869	17593	596594	17,67	6,72	56681	30560	17202	88984	3,31	1,67	1,66	6,51
Žilinský	30	17898	96669	27215	15350	1299749	61,27	16,04	60017	26963	15319	451951	24,25	6,52	1,54	4,90
Banskobystrický	55	43519	77514	35472	18368	815290	27,10	12,42	52794	32654	17200	266105	7,97	5,03	1,73	5,16
Prešovský	12	13867	36523	9114	5343	392089	55,52	10,51	24356	8418	5289	145817	16,56	3,97	1,68	4,32
Košický	41	25794	68532	29290	17470	885951	36,40	11,83	50362	28645	18659	322425	12,83	6,92	1,57	6,61
SR	228	183579	468210	184935	105104	4795822	30,99	9,75	328761	178090	104567	1612369	10,46	4,15	1,53	4,79

Prehľadná mapa ukončených projektov pozemkových úprav



Stav vykonávania pozemkových úprav v SR

Na území SR bolo doteraz vykonaných a do katastra nehnuteľností zapísaných 431 projektov komplexných pozemkových úprav. Napriek tomuto nie veľkému počtu, ktorý predstavuje len asi 12% z celkového územia, je možné zhodnotiť dosiahnuté výsledky v miere scelenia pozemkového vlastníctva a tým aj efektívnosť celého procesu.

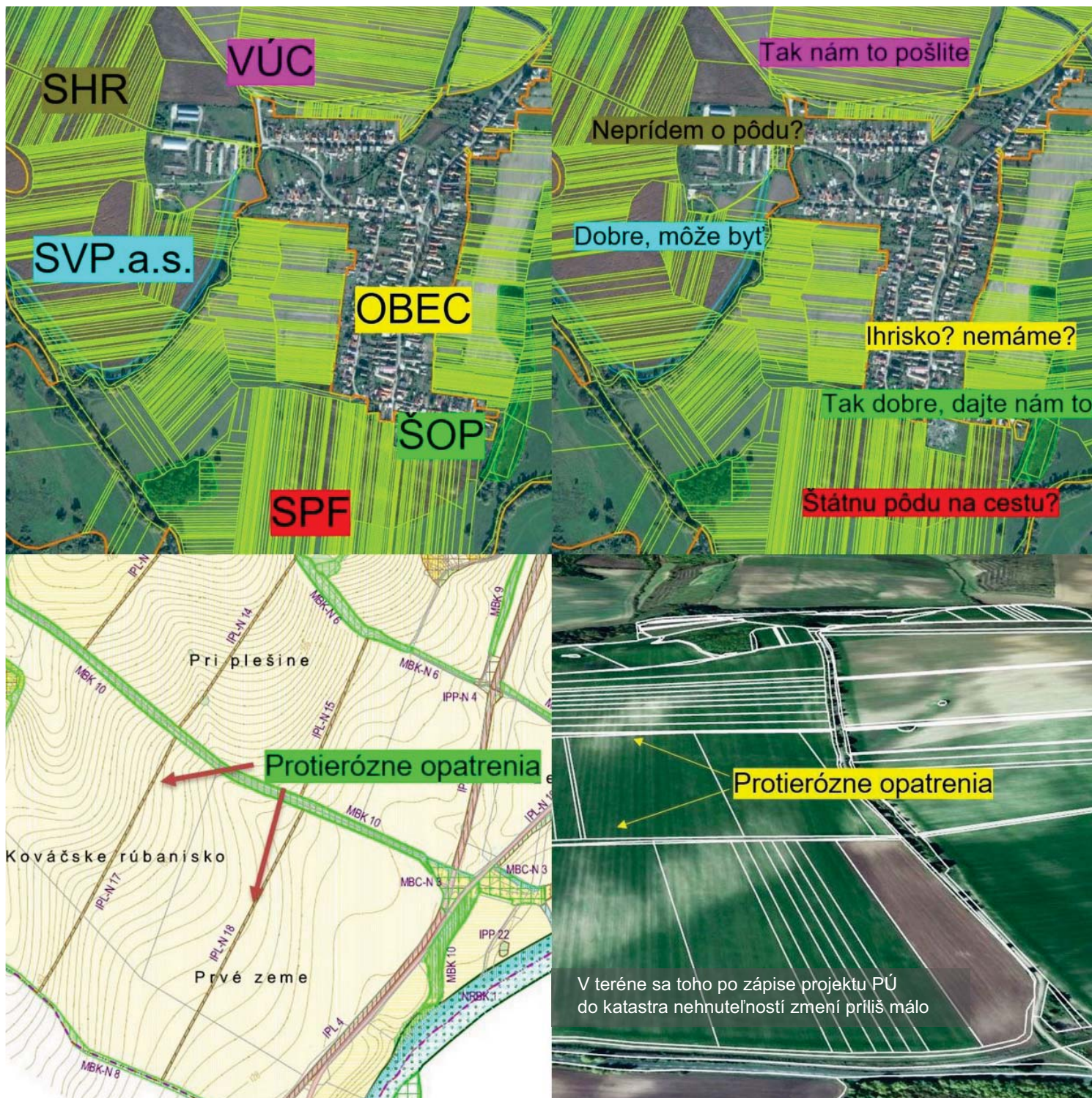
Tabuľka na protiľahlej strane dokumentuje dosiahnutú mieru scelenia v ukončených projektoch pozemkových úprav (stav z r.2012). Vyplyva z nej, že priemerne sa podarilo znížiť počet parcel približne o 30% (1,4-krát), avšak dôležitejším je údaj o znížení počtu vlastníckych vzťahov (spoluvlastníckych podielov), ktorých počet sa podarilo znížiť o 66%, čo predstavuje takmer 3-násobné zníženie počtu vlastníckych vzťahov. Výsledok trochu kazia pozemkové spoločenstvá (urbáre), v rámci ktorých dochádza po zameraní skutočného stavu k rozdeleniu pôvodných spoločných nehnuteľností na viac parcel podľa jednotlivých druhov pozemkov (les, cesta, trvalý trávny porast atď.), čo má za následok masívny nárast počtu vlastníckych vzťahov, hoci v reálnom živote vystupuje zaregistrované pozemkové spoločenstvo ako jeden vlastník.

Väčšina projektov pozemkových úprav bola doteraz financovaná z fondov Európskej únie, najmä z predvstupového programu Sapard a Programu rozvoja vidieka (327), menšia časť zo štátneho rozpočtu (104).

Prehľadná mapa SR zobrazuje územia s doteraz vykonanými projektami komplexných pozemkových úprav. Tabuľka obsahuje prehľad ukončených projektov PÚ, ale aj údaje o počte a výmere katastrálnych území, v ktorých je ešte potrebné vykonať pozemkové úpravy.

Kraj	Počet k.ú.	Počet k.ú. s vykonanými PÚ	Výmera PPÚ	Počet k.ú. kde netreba PÚ (voj. obvody, intravilány...)	Počet k.ú. kde treba PÚ	Výmera extravilánov kde treba PPÚ
1-BA	121	19	22 248	9	93	118 617
2-TT	346	35	41 127	1	310	335 877
3-TN	378	51	40 810	0	327	376 618
4-NR	451	40	48 829	0	411	539 442
5-ZA	410	42	30 029	1	367	591 368
6-BB	621	100	99 735	6	515	766 065
7-PO	727	90	92 447	3	634	717 101
8-KE	505	54	40 037	5	446	574 020
SR	3 559	431	415 262	25	3103	4 019 108

Zdroj:
MPRV SR



Koordinácia, koordinácia a opäť koordinácia

Práca na projekte pozemkových úprav prináša všetkým zúčastneným dokonalú predstavu o komplexnosti problémov spojených s neusporiadaným pozemkovým vlastníctvom. Pri skúmaní daného územia zistíme, že tieto problémy sa netýkajú len vlastníkov pozemkov, prípadne užívateľov poľnohospodárskej pôdy.

Projekt pozemkových úprav predstavuje pri usporiadaní pozemkového vlastníctva akýsi prvý stupeň koordinovaného postupu, čím sa líši od izolovaných aktivít konkrétneho vlastníka, užívateľa, či správcu. Na to, aby boli pozemkové úpravy efektívne a prinášali čo najlepšie výsledky, je potrebné, aby bol koordinovaný postup všetkých dotknutých účastníkov pozemkových úprav, štátnych orgánov, správcov a samosprávy aj pred, počas a aj po zápise projektu do katastra nehnuteľností.

Koordináciou pri pozemkových úpravách máme teda na mysli:

- Koordináciu usporiadania pozemkového vlastníctva
- Koordináciu návrhu opatrení v krajine
- Koordináciu realizácie opatrení v krajine

Projekt pozemkových úprav rieši usporiadanie pozemkového vlastníctva v súlade s územným plánom a návrhom opatrení, avšak iba v prípade, že k návrhu týchto opatrení aj dôjde. Akokoľvek dobrý nástroj nám je nanič, ak ho nepoužívame. Ak sa správcovia štátneho majetku, samospráva, ochranári, stavitelia komunikácií a vodohospodárskych stavieb, či cykloaktivisti nedostavia a nezasadnú včas za jeden stôl, výsledkom projektu PÚ je iba usporiadanie vlastníctva v tých hraniciach, aké sú momentálne v teréne (čo tiež nie je málo, ale...). Vysporiadajú sa teda existujúce cesty, vodné toky a pod., avšak nedôjde k vysporiadaniu ďalších plôch, ktoré sú potrebné na zlepšenie fungovania existujúcich zariadení do budúcnosti.

Dôsledky absencie koordinácie zásahov do krajiny sú viditeľné paradoxne v ne-viditeľnosti, t.j. neexistencií navrhnutých opatrení. Jedná sa o navrhnuté protierózne opatrenia, na ktoré sú vyčlenené pozemky v katastrálnej mape, avšak bloky ornej pôdy sa obrábajú naďalej po starom. O kus ďalej je neviditeľná alej alebo biokoridor.

Pri zdôrazňovaní potreby koordinácie činností týkajúcich sa pozemkových úprav sa objavuje potreba orgánu, ktorý by mal túto koordináciu na starosti a tak isto aj legislatívnych zmien, ktoré by k aktívnej účasti zaviazali dotknutých účastníkov PÚ.

Rovnako ako potreba koordinovať činnosti a postupy pri pozemkových úpravách je dôležitá aj informovanosť - projekty pozemkových úprav by mali byť evidované v prehľadnom systéme, ktorý by slúžil verejnosti, účastníkom i odborným pracovníkom.



V tandeme

Spolupráca štátnych úradníkov a projektantov pozemkových úprav

Charakteristickým rysom projektu pozemkových úprav je nedeliteľné spojenie správneho konania pod vedením správneho orgánu (Okresný úrad, Pozemkový a lesný odbor) a technického spracovania jednotlivých etáp projektu (spracovateľská firma, zodpovedný projektant).

Obe tieto činnosti sa vzájomne dopĺňajú a vzhľadom na zložitosť vlastníckych vzťahov k pozemkom a s tým súvisiacich právnych predpisov sú obe aj primerane zložité a náročné.

Kým na projektantov pozemkových úprav sú kladené nároky najmä technické, týkajúce sa spracovania dát, geodetických meraní, či rokovania s vlastníkmi a účastníkmi projektu pozemkových úprav, na pleciach štátnych úradníkov je zabezpečenie bezproblémového chodu správneho konania.

Jedná sa predovšetkým o vydávanie rozhodnutí k jednotlivým etapám projektu, organizovanie príslušných komisií, komunikácia so zdužením účastníkov pozemkových úprav, kontrola výstupov, doručovanie výpisov z projektu účastníkom a posudzovanie námietok voči projektu. Každá z týchto činností si vyžaduje skúsených pracovníkov. Zanedbanie povinností v správnom konaní, výber zlého riešenia pri sceľovaní pozemkov alebo opomenutie súvislosti s ďalšími právnymi predpismi týkajúcimi sa nehnuteľností, môže mať za následok zmarenie celého projektu.

Analógiou k funkcii „zodpovedného projektanta“ na strane spracovateľov je funkcia „vedúceho projektu“ na strane štátnej správy. Tento pracovník je akýmsi správcom konkrétneho projektu pozemkových úprav od jeho prípravy až po zápis do katastra - pozná všetky skutočnosti o projekte, pripravuje dôležité podklady a koordinuje priebeh projektu so všetkými účastníkmi.

Keďže sa v prípade projektov pozemkových úprav jedná o proces trvajúci 4-5 rokov, je potrebné, aby bolo na príslušnom úseku štátnej správy stabilné personálne prostredie. Bez skúsených a odborne zdatných pracovníkov hrozí, že projekty budú urobené zle, alebo sa nedokončia vôbec.

Občas sa v odborných kruhoch objavia úvahy o tom, že by štát mohol vykonávať pozemkové úpravy vo vlastnej réžii, t.j. že by štátni úradníci okrem súčasných úloh súvisiacich so správnym konaním vykonávali aj technické práce projektantov. Pre tých, ktorí poznajú situáciu v štátnej správe je táto eventualita nepredstaviteľná. Súčasná štátna správa na úseku pozemkových úprav je poddimenzovaná a žiada si doplnenie, aby mohla plniť aktuálne úlohy. Vybudovanie technických oddelení, zamestnanie autorizovaných geodetov, zodpovedných projektantov pozemkových úprav a ďalších technických pracovníkov a s tým súvisiaci nákup techniky je úloha z ríše snov.

Posilnenie štátnej správy na úseku pozemkových úprav, prípadne jej transformácia na efektívnejšiu formu je nevyhnutným krokom k úspešnému zvládnutiu usporiadania pozemkového vlastníctva v SR.



Účastníci pozemkových úprav

Projekt PÚ v sebe okrem iných činností zahŕňa aj komunikáciu a jednanie so stovkami vlastníkov, či užívateľov nehnuteľností. Na spravovanie spoločných záležitostí týkajúcich sa projektu pozemkových úprav si účastníci pozemkových úprav zakladajú Združenie účastníkov pozemkových úprav (ZÚPÚ), ktoré je akýmsi kontrolným orgánom vlastníkov a garantom transparentnosti a férovosti projektu.

ZÚPÚ spolupracuje so správnym orgánom a zhotoviteľom pri príprave a prerokovaní jednotlivých častí projektu, zastupuje záujmy účastníkov konania o pozemkových úpravách. Je právnickou osobou, vzniká na prvom ustanovujúcom zhromaždení účastníkov. ZÚPÚ nevykonáva činnosť za účelom podnikania a nadobudnutia zisku, na činnosť združenia dohliada správny orgán. Najvyšší orgánom združenia je zhromaždenie, výkonným orgánom je predstavenstvo, členov predstavenstva volí zhromaždenie.

Pozemkové úpravy okrem nového priestorového usporiadania pozemkov riešia aj zosúladenie nájomných vzťahov k pôde. Preto je dôležitá aktívna účasť každého vlastníka, užívateľa a iného účastníka v pozemkových úpravách. V záujme celkovej úspešnosti projektu i vlastnej spokojnosti v jeho závere by mal vlastník i užívateľ poznať a dodržiavať nasledovné dôležité zásady:

VLASTNÍK

- aktívne sa zapájajte do projektov
- poznajte svoj majetok, overujte, dopĺňajte údaje
- ak existuje pôda po predkoch, ktorú ste ešte nezdedili, začnite dedičské konania
- spoznajte územný plán
- ujasnite si svoje požiadavky, spoznajte svoje možnosti
- na výzvy reagujte čo najskôr, zúčastňujte sa verejných zhromaždení, jednaní s okresným úradom a so spracovateľom
- komunikujte s úradmi, obcou a spracovateľom, využívajte elektronické formy komunikácie
- vytvárajte skupiny vlastníkov, užívateľov
- ak máte dôveru v užívateľa, splnomocnite ho zastupovaním, hoci len na časti parciel, pre parcely v lokalitách so zvýšeným záujmom (napr. budúca IBV) sa zastupujte sami
- rozhodnite sa, akým spôsobom budete na pôde hospodáriť (vlastné alebo prenájom)

UŽÍVATEĽ (poľnohospodársky subjekt)

- overte si svoj majetok, aktualizujte nájomné a podnájomné zmluvy
- spracujte si evidenciu podľa vyhlášky č.172/2018 Z.z. pre všetkých užívateľov a vlastníkov
- počítajte aj s umiestnením výmer pozemkov, ktoré sú mimo LPIS
- ujasnite si požiadavky na umiestnenie svojich a prenajatých pozemkov

Mapa bývalého pozemkového katastra

Hoci si dnes môžeme prezerať vektorové katastrálne mapy pomocou internetových aplikácií, v skutočnosti je približne polovica týchto máp len vektorovým obrazom takejto analógovej mapy starej takmer sto rokov.



Desatoro pozemkových úprav

Pozemkové úpravy, bez ohľadu na to, či sa jedná o komplexné alebo jednoduché pozemkové úpravy, majú svoje zákonitosti a pravidlá, ktoré vzišli z dlhoročných skúseností pri ich vykonávaní. Je dobré o nich a vedieť a mať ich na pamäti - ich rešpektovaním ľahšie dosiahneme cieľ, ktorý pozemkovými úpravami sledujeme:

1. Maximálna transparentnosť projektu a a informovanosť všetkých účastníkov konania
2. Väčší obvod projektu pozemkových úprav poskytuje väčšiu variabilitu v usporiadaní nových pozemkov a tým aj lepší výsledok sčelovania, t.j. najlepšie je pracovať naraz s celým extravilánom
3. Zapojenie čo najširšieho okruhu účastníkov - projekt PÚ je príležitosťou usporiadať pozemky na mnoho rokov dopredu, preto treba myslieť na všetky súvislosti týkajúce sa možného využitia pozemkov
4. Účastníkov PÚ je potrebné presvedčiť, že usporiadaním rozdrobeného vlastníctva získava každý, že sa jedná o tzv. win-win stratégiu, t.j. že výhody získavajú všetci účastníci, avšak nie na úkor iných účastníkov, ale vďaka odstráneniu rozdrobenosti a neporiadkov v evidencii
5. Každé etape projektu je potrebné zo strany účastníkov i zhotoviteľov venovať náležitú pozornosť. Postupovať možno striktné v medziach zákona č. 330/1991 o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov
6. Pri projekte jednoduchých pozemkových úprav by mal byť akýsi základný spôsob riešenia, t.j. budúce usporiadanie pozemkov i postup, ako sa k nemu dopracovať, známy už pred jeho povolením
7. Jednoduché pozemkové úpravy sú jednoduché len podľa názvu - často býva ich spracovanie rovnako zložité ako pri komplexných pozemkových úpravách
8. Nesľubovať si od projektu PÚ nemožné - včasným a realistickým informovaním všetkých účastníkov v prípravnom konaní je možné predísť budúcim konfliktom
9. Účastníkov PÚ a prípadných domnelých dedičov je potrebné informovať, že pozemkové úpravy sú príležitosťou (často poslednou zmysluplnou), kedy je vhodné prededieť pozemky po predkoch
10. Časová náročnosť projektu PÚ je len zdanlivá - usporiadanie veľkého počtu vlastníckych vzťahov bežnými komerčnými prostriedkami trvá takmer vždy dlhšie a v niektorých prípadoch je až nemožné



Na záver

Pohľad projektanta pozemkových úprav

Je dobré, ak sa v niektorých profesiách pre pracovníkov stane ich práca poslaním nielen povolaním. Ak človek berie prácu v svojom zamestnaní ako koníček, stáva sa šťastným a výsledok jeho práce je lepší ako porovnateľný výsledok s pracovníkom, ktorý si to v robote len odtrpí. Dovolím si tvrdiť, že projektovanie pozemkových úprav sa pre mňa stalo poslaním aj koníčkom, a poznám viacerých projektantov, ktorí to cítia podobne.

V najdôležitejších etapách projektu, pri navrhovaní zásad umiestnenia nových pozemkov a samotnom navrhovaní nových pozemkov v rámci registra nového stavu sa projektant stáva psychológom, mediátorom, právnikom, niekedy aj psychiatrom. Dôležitá je komunikácia s účastníkmi pozemkových úprav. Výsledkom musí byť spokojnosť všetkých – vlastníkov aj užívateľov. Vyžaduje si to trpezlivosť, pokoru, odolnosť, pohotovosť, citlivosť, empatiu a nekonečné vysvetľovanie, za nevyhnutného predpokladu dôkladnej znalosti legislatívnych a technických predpisov. Navrhuje totiž nové pozemky pre vlastníkov, ktorí k tým pôvodnými mali svoje väzby rodinné, osobné, finančné, citové a v neposlednom rade spomienky na detstvo a svojich predkov. Musí ich presvedčiť a zaručiť ich súhlas s novými pozemkami, ktoré vo väčšine prípadov nemajú s tými pôvodnými nič spoločné. Sú ale lepšieho tvaru, s lepšou polohou, scelené, vo výlučnom vlastníctve a prístupné. Teda určite hodnotnejšie, ale predsa iné, zatiaľ cudzie. Podarí sa to, ale chce to v mnohých prípadoch veľa, veľa rokovanií kým príde k želanému výsledku.

Samozrejme projektant musí byť v neposlednom rade zručný užívateľ potrebných hardvérov a softvérov, pretože spracovanie celého projektu prebieha samozrejme v počítačovom prostredí, v špecializovaných softvéroch. Neznamená to však, že projektant je odborník na všetko. Nemusí všetkému dopodrobna rozumieť, v rámci spracovania projektu si objednáva príslušných odborníkov s pečiatkami, radí sa s nimi, spolupracuje, prípadne niektoré časti etáp projektu spracovávajú oni v rámci subdodávky. Dôležité je, aby boli všetky etapy projektu spracované na vysokej profesionálnej a odbornej úrovni, aby sa pod ne mohol projektant podpísať s čistým svedomím a plnou zodpovednosťou. Za týchto predpokladov bude projekt kvalitný, dobrý a úspešný. Projekt, ktorý vyrieši problémy v danom katastrálnom území, projekt, s ktorým budú spokojní všetci - vlastníci, užívatelia, obce, vyššie územné celky, štát. Len tak to bude projekt, ktorý do daného územia prinesie novú kvalitu života.

Ako predstavitelia profesijnej organizácie združujúcej projektantov pozemkových úprav, ktorí sú nositeľmi a garantmi kvality ich vykonávania, máme snahu procesu usporiadania pozemkového vlastníctva napomôcť a zdynamizovať ho. Zhodli sme sa, že je potrebné pozemkové úpravy inštitucionalizovať. To znamená trvalo ich zaradiť medzi činnosti štátu so stabilným rozpočtom, kontinuitou vykonávania, dôsledným plánovaním a vypracovaním harmonogramu katastrálnych území, v ktorých sa budú vykonávať, stanovením cieľov, ktoré sa majú dosiahnuť v závislosti od špecifickosti daných území.

Ing. Vladimír Uhlík, projektant pozemkových úprav a predseda predstavenstva KPÚ SR



Komora pozemkových úprav SR je dobrovoľným občianskym združením, založeným podľa zákona č.83/1990 Zb. o združovaní občanov, v znení neskorších predpisov. Združuje nielen odborníkov v odbore pozemkových úprav, ale všetkých, ktorí s myšlienkou pozemkových úprav sympatizujú a ktorým leží na srdci osud slovenského vidieka, nie je im ľahostajný vzhľad a ekologická stabilita krajiny a prostredie v ktorom žijú. Na odborných podujatiach, publikovaním v tlači a na našej internetovej stránke sa snažíme sprostredkovať laickej i odbornej verejnosti informácie týkajúce sa usporiadania pozemkového vlastníctva a rozvoja vidieka pomocou pozemkových úprav.



Komora pozemkových úprav SR

Slovensko, krajina neznámych vlastníkov
Usporiadanie pozemkového vlastníctva pomocou pozemkových úprav
Vydala: Komora pozemkových úprav SR
Bratislava 2019
© Komora pozemkových úprav SR

Zostavil: Ing. Jozef Urban

Autori textov:

Ing. Ľubica Hudecová, PhD., STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra mapovania a pozemkových úprav

Doc. Ing. Zlatica Muchová, PhD., SPU v Nitre, FZKI, Katedra krajinného plánovania a pozemkových úprav

Doc. RNDr. Eva Pauditšová, PhD., UK v Bratislave, Prírodovedecká fakulta, Katedra krajinskej ekológie

RNDr. Anton Julény, Komora pozemkových úprav SR

Ing. Vladimír Uhlík, Komora pozemkových úprav SR

Ing. Jozef Urban, Komora pozemkových úprav SR

Fotografie a ilustrácie: Ing. Jozef Urban, RNDr. Anton Julény, Archív Komory pozemkových úprav SR

Podporené aj grantovým projektom KEGA č. 008SPU-4/2017
"Otvorený vzdelávací a informačný cyklus o pozemkových úpravách a ich aspektoch s medzirezortným zastrešením"

Ilustrácia na prednej strane obálky: Ukážka mapy bývalého pozemkového katastra v mierke 1:2800

Ilustrácia na zadnej strane obálky: Detvianske lazy - jedno z mála území na Slovensku, kde sa zachovalo pôvodné užívanie poľnohospodárskych pozemkov

